Die Siedlungsträger mit besonderer Berücksichtigung der Baugenossenschaften

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät

der

Johann-Wolfgang-Goethe-Universität

zu Frankfurt a. M.

Vorgelegt von

Diplom-Kaufmann

JOACHIM SCHNELL

aus Erfurt

1937

Referent: Professor Dr. Henzler

Korreferent: Privatdozent Dr. Abel

Tag der mündlichen Prüfung: 12. Februar 1938

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhaltsübersicht

Seite

Einleitung 5

Hauptteil:

I. Begriff des Trägers 13

A. Begriff des Trägers bis zum Erlaß des RAM vom 21. 4. 1936 15

B. Erlaß des RAM vom 21. 4. 1936 24

C. Begriff des Trägers nach dem Erlaß vom 21. 4. 1936 25

D. Siedlungsträger und andere Einrichtungen im Siedlungswesen 28

1. Die Heimstättenämter der NSDAP und DAF . . 28

2. Bauausführende 31

E. Zusammenfassung 31

II. Arten der Träger und die Eigentümlichkeiten ihres Wirkens 36

A. Die öffentlichen Träger 36

1. Gemeinden und Gemeindeverbände 36

2. Die Heimstätten 40

B. Gemeinnützige Träger: Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 45

1. Allgemeines 45

2. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der A. G. und G. m. b. H. 52

3. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft 53

4. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform des eingetragenen Vereins 54

C. Private Träger bzw. mit Trägeraufgaben betraute Unternehmen 56
1. Industrie 57
2. Reichsbahn 61
3. Die Deutsche Bau- und Bodenbank, Berlin . . . 63
4. Architekten 64
5. Versicherungsanstalten 65

III. Die besondere Eignung der Baugenossenschaften als Siedlungsträger 67
A. Wesen und Entwicklung der Baugenossenschaften . 67
B. Die Leistung der Baugenossenschaften als Siedlungsträger 74
C. Möglichkeiten und Grenzen ihres Einsatzes 87
D. Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens 91

Schluß 95

Literaturverzeichnis 97

Einleitung

Mit der Verkündung des „Deutschen Siedlungswerks“[1]) ist das Siedlungs- und Wohnungswesen in Deutschland bewußt in die Reihe der großen staatspolitischen Aufgaben gestellt worden. Der Anlaß zu der Verkündung eines neuen Siedlungsprogramms[2]) waren neben wirtschaftlichen Erwägungen die politische Forderung des Nationalsozialismus: Die gesunde Arbeiterfamilie soll durch Schaffung von Heimstättensiedlungen und Wohnstätten ihren Weg zur Heimat wiederfinden. Das große Heer der Schaffenden soll wieder mit dem Grund und Boden verwurzelt werden.

Die sich daraus ergebenden Ziele und Notwendigkeiten für das deutsche Siedlungswerk sind sowohl bevölkerungs- und wehrpolitischer wie auch wirtschaftspolitischer Art.

Der Geburtenrückgang in Deutschland in der Nachkriegszeit (1913: 26,9; 1933: 14,7 auf 1000 Einwohner) hat nach den statistischen Erhebungen von F. K. Günther, Burgdörfer, Gütt u. a. seine wesentliche Ursache in der Verstädterung des deutschen Volkes, worunter die Konzentrierung größerer Bevölkerungsmassen in Großstädten zu verstehen ist. Im Laufe eines halben Jahrhunderts hat sich das Bevölkerungsverhältnis zwischen Land und Stadt von 70 zu 30 % auf 30 zu 70 % umgekehrt.[3]) Diese Verstädterung bedeutet die Loslösung vom Heimatboden, das ausschließliche Angewiesensein auf ein Arbeitseinkommen ohne die Möglichkeit, dasselbe zusätzlich zu erweitern, das Wohnen auf engstem Raum, die Schaffung politischer Unruheherde und nicht zuletzt die Gefahr einer geistigen und kulturellen Verflachung. Hierbei ist nicht nur das zahlenmäßige Ergebnis sondern vor allem auch der ideelle Schaden zu beachten, der durch das Stadtleben entsteht: Die Bedrohung

---

[1]) Das „Deutsche Siedlungswerk“ wurde eingeleitet durch den Erlaß über den Reichskommissar für das Siedlungswesen vom 29. 3. 1934 (RGBl. I, S. 295), in dem für die Förderung des Siedlungswerks ein Reichskommissar bestellt wird, der vom Reichskanzler ernannt wird. Sein Geschäftsbereich umfaßt alle Aufgaben der Siedlung mit Ausnahme der bäuerlichen Siedlung.

[2]) Ludowici sprach in seiner Rede auf dem Nürnberger Reichsparteitag 1935 davon, daß man innerhalb der nächsten 20 Jahre mit der Errichtung von 4 Millionen Siedlerstellen zu rechnen habe (Sonderdruck: Das deutsche Siedlungswerk, Rede von Ludowici auf dem Reichsparteitag 1935).

[3]) Ludowici, Das deutsche Siedlungswerk, S. 4.

des Volksganzen in seiner Kraft durch die Nachteile städtischer Zivilisation und städtischer Unfruchtbarkeit.

Die wehrpolitische Lage Deutschlands verlangt eine Auflockerung der Großstädte und der dicht besiedelten Industriezentren, daneben eine Verlagerung der lebenswichtigen Industrien von den Grenzgebieten in die Mitte des Reiches und in deren Gefolge eine Umsiedlung der dort beschäftigten Arbeiterbevölkerung nach den neuen Industriestandorten.

Schließlich ist noch ein Umstand zu erwähnen, der dazu zwingt, dem Wohn- und Siedlungswesen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dies ist der riesige Fehlbestand an Wohnungen, vornehmlich Kleinwohnungen, der heute rund 1,5 Millionen beträgt. Auf eine fünfköpfige Arbeiterfamilie kamen 1925 in Deutschland im Durchschnitt kaum 1,5 Wohnräume, in Frankreich konnte sie zur gleichen Zeit mit 2,5, in England mit 3 und in USA. mit 5 Wohnräumen rechnen.[4]) Schon bei der Machtübernahme des Nationalsozialismus war, bedingt durch eine verfehlte Wohnungspolitik in der Nachkriegszeit, ein Wohnungsfehlbestand von über 1 Million vorhanden, der sich durch die starke Zunahme der Eheschließungen auf die heutige Zahl vergrößerte. Diese Zahl ist erreicht worden, obwohl seit 1933 die Bereitstellung von Wohnungen von Jahr zu Jahr erhöht wurde und seit 1934 schon wenigstens der durchschnittliche Zuwachs an Wohnbedarf befriedigt werden konnte.[5])

Ein weiterer Grund für die Bedeutung des Siedlungsgedankens ist die Tatsache, daß bei der Kleinsiedlung, der sog. Wirtschaftsheimstätte, nicht nur Raum zum Wohnen zur Verfügung gestellt wird, sondern auch Gartenland zum Bebauen mit Gemüse, Kartoffeln, Obst und zur Kleintierhaltung. Mit Hilfe dieser zusätzlichen Erträge an Nahrungsmitteln ist ein Weg gegeben, den Reallohn des Arbeiters ohne Risiko für das Preisgefüge der Volkswirtschaft zu erhöhen, ferner kann durch die intensive Bearbeitung sonst nur extensiv bewirtschafteten Ackerbodens oder gar brachliegenden Landes die Devisenbilanz für Ernährungszwecke merklich entlastet werden. Durch Seßhaftmachung des deutschen Arbeiters auf eigenem Grund und Boden und Versorgung mit einer hellen, geräumigen Wohnstätte, umgeben von Gartenland und Grünanlagen, wird eine ähnliche Bewegung geschaffen, wie wir sie im landwirtschaftlichen Sektor als Neubildung deutschen Bauerntums kennen. Mit einer solchen „Neubildung deutschen Arbeitertums" (Ludowici) ist es möglich, den „klassenbewußten Proletarier" der Vergangenheit zu einem mit der Heimat sich verbunden fühlenden Volksgenossen zu erziehen und ihn für immer ge-

[4]) Ludowici, a. a. O., S. 5.

[5]) Bernhard Köhler, Wohnungsbau als wirtschaftspolitische Aufgabe. Rede auf dem Deutschen Bauvereinstag 1936 in Duisburg.

gen politische Experimente marxistischer Prägung immun zu machen.

Alle diese Zielsetzungen, Auflockerung der Großstädte und dichtbesiedelten Industriezentren, Verlagerung der nicht standortgebundenen Industrien, Hebung der Geburtenfreudigkeit durch Verwurzelung des Arbeiters mit dem Boden, wirtschaftliche Besserstellung des Arbeiterstandes in Zeiten der Krise, Verminderung der Einfuhr von Nahrungsmitteln durch inländische Mehrerzeugung seitens der Siedler, hängen ebenso eng mit dem Siedlungswerk zusammen, wie die Schaffung gesunden Wohnraums in den Städten, das Festhalten der auf dem Lande ansässigen Bevölkerung durch Verbesserung der dortigen Wohnverhältnisse oder die gesunde Mischung von Arbeiter- und Bauernbevölkerung.

Ein derartiges Programm wird sich natürlich auf den gegenwärtigen Aufbau unserer Volkswirtschaft, den Standort der Industrie, auf die Wohnverhältnisse überhaupt und das Landschaftsbild in starkem Maße auswirken und diese Faktoren grundlegend ändern. Dieses gewaltige Bau- und Siedlungsvorhaben darf daher nicht ausschließlich nach bezirklichen Notwendigkeiten oder lokalen Gesichtspunkten gehandhabt werden. Hier liegt ein höheres Interesse vor, nämlich das der gesamten Nation, das eine einheitliche Ordnung und Planung verlangt. Diesen Aufgabenbereich hat das Reich selbst in die Hand genommen und zu diesem Zweck, sowie für die Zwecke der Landbeschaffung für die Wehrmacht, Reichsbahn, Straßenwesen usw. eine oberste Reichsbehörde, die Reichsstelle zur Regelung des Landbedarfs der öffentlichen Hand, errichtet.[6]) Einen wesentlichen Teil innerhalb dieser Neugestaltung des deutschen Lebensraums bildet das deutsche Siedlungswerk. Sein Ziel besteht darin, „durch die Verwurzelung des deutschen Menschen mit der deutschen Muttererde für die Masse der Bevölkerung die Grundlage für ihre Selbsterhaltung, die Grundlage für das Familienleben und für die gesundheitliche Entwicklung zu schaffen, ausgehend von dem einen Gedanken, daß dies die Grundlage für den Bestand des Volkes und des Reiches überhaupt ist".[7])

Die Wichtigkeit und Bedeutung des Siedlungswerks wird durch die Tatsache hervorgehoben, daß zur Zusammenfassung und einheitlichen Planung und Führung aller Maßnahmen auf dem Gebiet des Siedlungswesens eine besondere staatliche Be-

---

[6]) Gesetz vom 29. 3. 1935; RGBl. I S. 468; in § 3 ist die Aufgabe kurz umrissen: Die Reichsstelle hat darüber zu wachen, daß der deutsche Raum in einer den Notwendigkeiten von Volk und Staat entsprechenden Weise ausgestaltet wird.

[7]) Dötsch, Die Baugenossenschaften im Siedlungswerk. In „Sächsisches Wohnungsblatt" Jg. 1934 Nr. 6.

hörde, der Reichskommissar für das Siedlungswesen,[8]) geschaffen worden ist, dessen Zuständigkeit sich auf alle Aufgaben, Maßnahmen und Pläne innerhalb des deutschen Siedlungswesens erstreckt. Diese Hervorhebung der Siedlung im Rahmen anderer staatspolitischer Notwendigkeiten wird immer wieder in den Erlassen der zuständigen Ministerien betont und geht schließlich aus einer Stellungnahme des Beauftragten des Führers für den Vierjahresplan, Hermann Göring, hervor, die bestimmt, daß die Schaffung gesunden Wohnraums für die arbeitende Bevölkerung als staats- und wirtschaftspolitisch bedeutsame Aufgabe anzusehen ist, zu der u. a. auch die Bereitstellung der benötigten Metallarbeiter dringend erforderlich ist.[9])

Es kann nicht Aufgabe dieser Untersuchung sein, einen allgemeinen, umfassenden Überblick über die Entwicklung des Siedlungswesens, seine besondere Bedeutung für die wirtschafts-, bevölkerungs- und wehrpolitische Lage Deutschlands, die Durchführung des Siedlungsprogramms und dessen bisherige Ergebnisse zu geben, da diese Arbeit sich nur mit einem speziellen Problem befassen soll. Sie will eine besondere Einrichtung aus dem Bereich des Siedlungsgebiets, den Siedlungsträger, näher betrachten und eine eingehende Untersuchung über seine Aufgaben und die verschiedenen Trägerarten mit ihren speziellen Wirkungsbereichen und ihren Besonderheiten anstellen. Im Zusammenhang damit soll ein besonderer Siedlungsträger, die Baugenossenschaft, auf ihr Wesen und ihre Eignung hin betrachtet werden. Bevor wir uns aber diesem eigentlichen Thema zuwenden, ist noch festzustellen, was im Rahmen dieser Arbeit unter Siedlung verstanden werden soll, welche Wohntypen darunter fallen, und inwieweit diese als zum Siedlungswesen gehörig zu betrachten sind.

Die Klärung der Frage, welche Wohntypen unter den Begriff Siedlung fallen sollen, ist um so wichtiger, als in Literatur und Sprachgebrauch eine feste, eindeutige Abgrenzung nicht besteht. Es stehen sich hier vor allem zwei Auffassungen gegenüber, denen beiden von ihrem Standpunkt aus eine innere Berechtigung nicht ohne weiteres abzusprechen ist. Die eine Seite vertritt die Meinung, daß unter Siedlung nur die Kleinsiedlung, die sog. Wirtschaftsheimstätte, auf deren Wesen und

[8]) Erlaß vom 29. 3. 1934 s. o. (S. 1). Inzwischen ist dieser Erlaß über den Reichskommissar für das Siedlungswesen praktisch außer Kraft gekommen; einen derartigen Reichskommissar gibt es nicht mehr. Seine Aufgaben und Befugnisse sind auf das Reichs- und Preußische Arbeitsministerium übergegangen und werden von hier ausgeübt.

[9]) S. Zweite Anordnung zur Durchführung des Vierjahresplans über die Sicherstellung des Bedarfs an Metallarbeitern für staats- und wirtschaftspolitisch bedeutsame Aufträge vom 7. 11. 1936. Aus „Der Vierjahresplan", Folge 1, Januar 1937.

Merkmale noch einzugehen ist, verstanden wird, daß also alle Wohntypen auszuschalten sind, die nach Form und Größe nicht unter die gesetzlichen Bestimmungen für die Kleinsiedlung fallen.[10])

Die andere Auffassung faßt den Begriff Siedlung weiter und zählt dazu alle Wohnbauten, die nach Preis, Bauweise und Einrichtung für die Arbeiterbevölkerung in Frage kommen, und setzt die Siedlung der Arbeiterwohnstätte gleich. So äußert sich ein „Merkblatt zur Errichtung von Arbeiterwohnstätten", das von der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Errichtung von Arbeiterwohnstätten herausgegeben wurde, zu dieser Frage,[11]) daß es darauf ankommt, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern den Arbeiter wieder mit dem Boden zu verbinden. Es sei wichtig, daß man drei Arten von Wohnungen unterscheide, und zwar:[12])

a) die Kleinsiedlung (Heimstättensiedlung),

b) das kleine Eigenheim,

c) die Mietwohnung.

Nach diesen Richtlinien ist Hauptmerkmal der Kleinsiedlung, daß neben der eigentlichen Wohnstätte durch die Bewirtschaftung eines Stück Landes von 1000 bis 1500 qm die Möglichkeit gegeben ist, einen wesentlichen Teil des Eigenbedarfs an pflanzlichen und tierischen Produkten selbst hervorzubringen. Weiter wird die Kleinsiedlung charakterisiert durch den Eigenbesitz. Ihre Form und ihr Aufbau bestimmen sich nach den Richtlinien des Reichsheimstättenamts und den Bestimmungen, die durch den Reichsarbeitsminister (RAM.) hierfür herausgegeben worden sind. Bewußt wird heute ent-

---

[10]) So ist in einer Notiz, überschrieben „Abgrenzung des Begriffs Siedlung" in der Zeitschrift „Bauen, Siedeln, Wohnen", die vom Reichsheimstättenamt der DAF. herausgegeben wird, zu lesen: „Es spricht den Begriffen der Siedlung geradezu Hohn, wenn in der deutschen Presse Projekte als Siedlungen bezeichnet werden, die lediglich ein Wohnhaus mit kleinstem Garten darstellen, die keinerlei Möglichkeiten zusätzlichen Einkommens bieten, und die bei einer Belastung bis zu 80.— RM. monatlich als mittlere Villen zu bezeichnen sind. Hier den Begriff Siedlung zu verwenden, wäre völlig unangebracht. Auch da, wo es sich um Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern im Villenstil handelt, darf man den Begriff Siedlung unter keinen Umständen anwenden." Aus „Bauen, Siedeln, Wohnen" 1936, Nr. 14, S. 292.

[11]) Vgl. „Bauen, Siedeln, Wohnen" 1935, Nr. 10, S. 216.

[12]) Eine ähnliche Unterteilung trifft auch der Hauptverband der deutschen Wohnungsunternehmen in seinen Richtlinien für den gemeinnützigen Wohnungsbau, wo er in Teil III mit geringen Abweichungen im wesentlichen auf die gleiche Unterscheidung der Kleinwohnungsformen kommt. (Zeitschrift für Wohnungswesen, 1936, H. 20, S. 387.)

scheidender Wert auf die Errichtung dieser Kleinsiedlung gelegt.[13])

Das kleine Eigenheim, auch als Eigenheim des Arbeiters und des Angestellten bezeichnet, ist ebenfalls Eigenbesitz, doch soll das beigegebene Gartenland nicht in erster Linie wirtschaftlichen Zwecken dienen wie bei der Kleinsiedlung. Bei dem Eigenheimbau ist darauf zu achten, daß die Kosten für Zins, Tilgung und laufende sonstige Belastungen $^1/_5$ des monatlichen Nettoeinkommens des Arbeiters nicht übersteigen. Das Kleineigenheim erfüllt das Streben des Menschen nach Eigentum und stellt bei seinem geringen Bodenverbrauch (pro Stelle durchschnittlich 300—400 qm) die „erstrebenswerteste Wohnungsart im Rahmen des Siedlungswerks" dar.[14]) Die Anschaffung eines Eigenheimes kann für seinen Besitzer erleichtert werden durch Weitervermietung eines in sich abgeschlossenen Wohnungsteils, der sog. Einliegerwohnung; hierbei ist jedoch schon bei der Errichtung des Hauses eine entsprechende Bauform einzuhalten.

Aber auch dem Mietwohnungsbau kommt heute noch größte Bedeutung zu. Dies hat seinen Grund darin, daß einmal der Heimstättensiedlung seitens des Bodens natürliche Grenzen gesetzt sind, zumal der Bedarf an Wohnungen bei der wieder zunehmenden Geburtenhäufigkeit und einer in deren Gefolge zu erwartenden Steigerung der Haushaltsgründungen immer größer werden wird. Zum anderen wird es immer Leute geben, die für die Bewirtschaftung einer Siedlerstelle bei den strengen Ausleseprinzipien nicht in Frage kommen, die oft auch andere, meist höhere Ansprüche an eine Wohnung stellen, oder die sich nicht an einen bestimmten Ort binden wollen. Auch diese Mietwohnungen müssen in Größe und Ausstattung auf Arbeitereinkommen zugeschnitten sein. Die Bauweise wird bestimmt durch die örtliche Bauordnung. In der Regel sind zwei- bis dreigeschossige Wohnungen vorherrschend.

Wenn wir nun das Siedlungswesen in Bezug auf die Ziele des deutschen Siedlungswerks betrachten — wie Deckung des

---

[13]) In einem Runderlaß an die Länderregierungen vom 8. 10. 1937 betont der RAM. u. a., daß die Reichsregierung nach wie vor in der Kleinsiedlung die beste Siedlungsform für die werktätige Bevölkerung sehe. Die Errichtung von Kleinsiedlungen in größtmöglichem Umfang sei staats- und bevölkerungspolitisch, wirtschafts- und sozialpolitisch so wichtig und so vordringlich, daß alle entgegenstehenden Hemmungen überwunden werden müßten. Nun sei alles daran zu setzen, um die Kleinsiedlung auf der neuen Grundlage in größtem Umfang fortzuführen und die bisherigen Jahresleistungen ganz erheblich zu steigern (Frankfurter Zeitung, Nr. 515 vom 9. 10. 1937).

[14]) Richtlinien des Hauptverbandes Deutscher Wohnungsunternehmen. a. a. O.

Wohnbedarfs durch Schaffung gesunder, billiger Kleinwohnungen, Auflockerung der Großstädte usw. — so ist der Begriff Siedlung ohne weiteres auf die gesamten Arbeiterwohnstätten auszudehnen, d. h. neben der Kleinsiedlung sind auch der Mietwohnungs- und Eigenheimbau darunter zu zählen. Diese Zusammenfassung ist um so mehr geboten, als bei dem Siedlungsbau sehr oft der Fall eintritt, daß die verschiedenen Wohnungstypen von einem Träger an demselben Bauplatz errichtet werden,[15]) und daher schon aus diesem Grund eine Trennung der eigentlichen Kleinsiedlung von den anderen Formen der Arbeiterwohnstätten bei der Behandlung der Trägerfrage unvorteilhaft wäre.[16]) Wir können uns daher den Begriff von Dötsch für die Siedlung zu eigen machen, der darunter „eine geordnete Vielheit von Wohnstätten" versteht.[17]) „Die Wohnsiedlung, kurz Siedlung genannt, besteht daher aus einer organischen Zusammensetzung von Kleinsiedlerstellen, Eigenheimen und Mietwohnungen, wobei der soziale Charakter durch den Begriff Arbeiterwohnstätte im nationalsozialistischen Siedlungsbau bewußt stark betont wird."

Bei einer derartigen Betrachtungsweise erscheint auch die oben (S. 9) zitierte einseitige Festlegung des Siedlungsbegriffs nur auf die Klein- und Heimstättensiedlung in einem anderen Licht. Denn diese Darstellung wendet sich vor allem gegen die Bezeichnung von kostspieligen Eigenheimen und Mietwohnungen, sogenannten Wohn- und Villenkolonien als Siedlung. Für diese Art Wohnungen mit monatlichen Belastungen bis zu 80.— RM. lehnt auch die erweiterte Fassung des Siedlungsbegriffes diese Bezeichnung ab. Wie aus dem Merkblatt der Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Errichtung von Arbeiterwohnstätten und den Richtlinien für den gemeinnützigen Wohnungsbau (s. o. S. 9) hervorgeht, wurde bei dem Eigenheim und der Mietwohnung entscheidender Wert darauf gelegt, daß die monatlichen Zahlungen an Miete usw. in einem tragbaren Verhältnis zum Arbeitseinkommen der Mieter stehen.

Wir wollen zu dem Begriff Siedlung alle die Wohnbauten zählen, die für die minderbemittelte, vornehmlich Arbeiter-

---

[15]) So enthält das bisher größte Siedlungswerk der DAF., die bei Sontra (Bezirk Kassel) entstehende Siedlung der Bergarbeiter der Kurhessischen Schieferbau G. m. b. H., dessen Richtfest Anfang Oktober 1937 in Gegenwart Dr. Leys begangen wurde, unter den augenblicklich im Bau befindlichen 800 Wohnungen, sowohl Mietwohnungen, Reihenhäuser wie auch Einzel- und Doppelstellen für Siedler. Alle Wohneinheiten, die je nach Größe 2 bis 5 Zimmer umfassen, besitzen etwas Gartenland, während die Siedlerstellen mit einem den örtlichen Verhältnissen angepaßten Landanteil ausgestattet sind. (Frankfurter Zeitung, Nr. 517 vom 10. 10. 1937.)

[16]) Vgl. „Sächsisches Wohnungsblatt", Jg. 1933, Nr. 11, S. 103, Anm. der Schriftleitung.

[17]) Vgl. M. Dötsch, Die Siedlung im nationalsozialistischen Städtebau, S. 2.

bevölkerung bestimmt sind, gleichgültig ob es sich nun um die eigentliche Kleinsiedlung, Eigenheim oder Stockwerkswohnung handelt, und den Begriff Siedlung mit Arbeiterwohnstätten gleichsetzen. Mit dieser Formulierung gehen wir auch mit dem Praktiker und Propagandisten des Siedlungswerks, Ludowici, einig, der in seinen ersten Richtlinien als Reichskommissar den Gedanken des Siedlungswerks im weitesten Sinne des Wortes verstanden wissen will. So sind nach seinem Dafürhalten nicht nur die Siedlung im bisher verstandenen Sinn des Wortes dazu zu rechnen, sondern ebenso die Errichtung neuer Gemeinwesen durch Schaffung von aufgelockerten Klein- und Mittelstädten.[18])

[18]) Vgl. „Sächsisches Wohnungsblatt", Jg. 1933, Nr. 11/12, S. 103 Anm. der Schriftleitung.

Hauptteil

I. Der Begriff des Trägers

Die Tatsache, daß die Entwicklung des Siedlungswesens in Deutschland noch verhältnismäßig jung und seine allgemeine politische Bedeutung erst seit der nationalsozialistischen Machtergreifung staatlicherseits voll erkannt und dementsprechend propagiert worden ist, hatte bis in die jüngste Vergangenheit hinein Unklarheit über die zu wählenden Mittel und Maßnahmen zur Folge. Dies hat mit dem bereits erwähnten Erlaß vom 29. 3. 1934 eine Wandlung erfahren, indem durch Einsetzung eines Reichskommissars für das Siedlungswesen und durch dessen Richtlinien und Verordnungen Klarheit über das Ziel und die Art der Durchführung des deutschen Siedlungswerks geschaffen wurde. Die neuen verantwortlichen Männer sahen bei Beginn ihres Wirkens die bisher im Siedlungs- und Wohnungsbau tätigen Einrichtungen vor sich, bei denen sie vor die Frage gestellt waren, ob diese für einen weiteren Einsatz im Siedlungswesen verwendungsfähig waren. Zum größten Teil war es möglich, diese Einrichtungen nach personeller Gleichschaltung in das Siedlungswerk einzubauen und ihnen ein bestimmtes Aufgabengebiet zuzuweisen. Bei der bisher fehlenden einheitlichen Führung und wohl auch wegen der wenig vorhandenen Tradition auf diesem Gebiet des Bauwesens war es zu einer Aufstellung von Normen, einer Zusammenfassung der bestehenden Grundsätze, sowie einer eindeutigen Klarstellung und einheitlichen Verwendung der herrschenden Begriffe noch nicht gekommen. Bei der Verkündung des Siedlungswerks waren vorhanden, die Siedlungsämter der Länder und Gemeinden, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie die Heimstätten, die nunmehr auf das neue Ziel ausgerichtet und bereit waren, bei dessen Verwirklichung mitzuarbeiten. Aus der alten Zeit aber hatten sie alle mit herüber gebracht eine Fülle von ihnen eignen Begriffen und Auffassungen, die ein gegenseitiges Verstehen und eine gedeihliche Zusammenarbeit sehr schwierig machte. Diese Schwierigkeiten sind bis heute noch nicht restlos behoben. Durch die Einsetzung neuer Organe, wie z. B. der Heimstättenämter der NSDAP. und DAF., ist die Klärung der Zuständig-

keitsbereiche noch erschwert und die Schwierigkeit einer klaren Kompetenzfestlegung und damit die Gefahr einer Aufgabenüberschneidung weiter erhöht. So wurde vielfach die sachlich notwendige Gliederung der Aufgaben nicht immer eingehalten und sowohl von der einen wie auch von der anderen Seite in Aufgabengebiete eingegriffen, die sinngemäß einem anderen Organ zukommen müßten.[19]) Zur Vermeidung dieser Überschneidungen und des dadurch bedingten Leerlaufs und zum Zwecke einer straffen, reibungslosen Durchführung des Siedlungsprogramms ist eine notwendige Klarstellung und einheitliche Anwendung der Begriffe und die daraus sich ergebende Möglichkeit der Abgrenzung der Aufgabenbereiche für die im Siedlungswesen Tätigen unbedingt erforderlich. Hier müssen überkommene Begriffe und Vorstellungen auf ihre Zweckmäßigkeit und Anwendungsmöglichkeit überprüft, neue geschaffen, bzw. alte mit einem neuen Inhalt versehen werden. Dies ist in erster Linie mit eine Aufgabe der Wissenschaft, die hier der Praxis ihre Unterstützung geben und auf dem Gebiet der Begriffsschöpfung im Rahmen des Siedlungswesens Nützliches leisten kann.[20])

Eine besondere Verschiedenheit der Auffassungen herrscht über den Siedlungsträger; dementsprechend wird auch die Abgrenzung seines Aufgabenbereiches und die Frage, welche Organe als Träger zu gelten haben, nicht einheitlich beantwortet. Eine klärende Untersuchung über die Siedlungsträgerschaft ist um so mehr geboten, als der Ausdruck „Siedlungsträger" bereits in den festen Sprachgebrauch des Gesetzgebers in Verordnungen und Erlassen eingegangen ist. Ebenso findet diese Bezeichnung auf Formblättern[21]) der in Frage kommenden Dienststellen Anwendung, ohne daß eine allgemein anerkannte Klarheit über seinen Inhalt besteht, wie das Studium entsprechender Auslassungen in Fachzeitschriften noch zeigt. In gleicher Weise ist mit einer Klarstellung dieser Probleme und einer eindeutigen Formulierung des Trägerbegriffs auch die Festlegung seines Aufgabenbereiches verknüpft. Die Notwendigkeit einer solchen Klärung geht noch hervor aus der zentralen Stellung, die der Träger im Rahmen des Siedlungswesens einnimmt und ihn deshalb für die Verwirklichung eines

[19]) Vgl. hierzu Siedlung und Wirtschaft 1934, Heft 11, Anm. der Schriftleitung.

[20]) Vgl. Brecht, Aufgabe und Stellung des Siedlungsträgers. In „Siedlung und Wirtschaft", Heft 11, 1934, S. 449.

[21]) So sind zwecks Erlangung der Bauerlaubnis, für Anträge zur Erlangung von Reichsbürgschaften, Darlehen usw., Form- bzw. Musterblätter für Verträge zu benutzen, die vom RAM. oder der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G., Berlin, herausgegeben werden, und die das Wort Träger oft an hervorragender Stelle (z. B. Bank-Träger-Vertrag) in Anwendung bringen.

Siedlungsvorhabens unentbehrlich macht. Die Unklarheiten, die noch über die Trägerschaft bestehen, lassen die Grenzen der Zuständigkeiten nicht deutlich erkennen und bringen dadurch die Gefahr von Überschneidungen mit sich mit allen ihren Nachteilen für eine bestmögliche Durchführung des Siedlungswerks.

Zwecks allgemeiner Klarstellung des Trägerbegriffs sollen nun im folgenden zunächst die verschiedenen Auffassungen über die Trägerschaft nebeneinandergestellt und untersucht werden. Diese Untersuchungen sollen nicht nur lediglich die Meinungen der einzelnen Autoren über den Siedlungsträger wiedergeben, sondern sollen auch Betrachtungen kritischer Art enthalten. Auf Grund dieser Darlegungen soll schließlich eine Definition für den Träger gegeben werden, die nach Meinung des Verfassers dem Sinn des Siedlungswerks und den Erfordernissen der Praxis am nächsten kommt.

Zunächst ist festzustellen, daß die Deutungen, die man dem Wort Träger beilegte, im Laufe der Jahre eine Wandlung erfahren haben. Für diese Wandlung war bestimmend der Erlaß des RAM. vom 21. 4. 1936. Wenn auch hierin eine Definition für den Siedlungsträger nicht gegeben wird, so ist doch aus dem Gebrauch des Wortes und dem ihm zugewiesenen Aufgabengebiet[22]) der Standpunkt des Gesetzgebers zu diesem Begriff bis zu einem gewissen Grad herauszulesen. Dieser Umstand hat die seit dieser Zeit erfolgten Ausführungen in Wort und Schrift über dieses Thema zu einer größeren Einheitlichkeit und Annäherung der Meinungen gebracht. Man kann daher grundsätzlich unterscheiden zwischen der Zeit vor Verkündung des Erlasses, in der der Siedlungsträger ein vollkommen verschieden ausgelegter Begriff war, und der Zeit danach, in der die Darlegungen mehr oder weniger Kommentierungen des Trägerbegriffs, wie ihn der Gesetzgeber gebraucht und anwendet, darstellen, und dabei von den Autoren versucht wird, das Wort Träger im amtlichen Sinn zu deuten.

A. Begriff des Trägers bis zum Erlaß des RAM. vom 21. 4. 1936.

Die Reihe der Ausführungen zur Frage der Siedlungsträgerschaft soll mit Brecht[23]) beginnen, ein Autor aus der

[22]) S. u. S. 38, Abschnitt II, Verfahrensvorschriften, II. Träger des Verfahrens, 40, Aufgaben der Träger.

[23]) Brecht, Geschäftsführer der Saar-Pfalz-Heimstätte, Neustadt a. d. H. Vgl. hierzu, derselbe, Aufgabe und Stellung des Siedlungsträgers. In „Siedlung und Wirtschaft" 1934, Heft 11, S. 449 f. Inzwischen ist Brecht im Zuge der Neuorganisation des gemeinnützigen Wohnungswesens vom RAM. zum Leiter des am 9. 3. 1938 neu geschaffenen Reichsverbandes des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V. ernannt worden.

Praxis des Siedlungswesens, der sehr eingehend zu dem Problem Stellung genommen hat. Er weist in seiner Betrachtung (s. Anm. 23) zunächst darauf hin, daß in der Vorkriegszeit ein Träger bei Neubauten ausnahmslos fehlte. Die Trägerschaft gewann erst größere Bedeutung, als der Staat nach dem Krieg maßgeblich in die Wohnungsbauförderung und Siedlungstätigkeit eingriff und für diese Tätigkeit die Einschaltung eines Trägers verlangte. Umfang, Inhalt und Aufgabe der Trägerschaft sieht Brecht nicht einheitlich, sondern je nach der Art und dem Zweck des Baues verschiedenartig. Er nennt im ganzen acht Funktionen, die dem Träger übertragen werden könnnen:[24])

1. Durchführungsgarant gegenüber Gemeinde und Staat,
2. Treuhänder des Staates (finanzielle Überwachung),
3. Übernahme der Schuldnerschaft gegenüber dem Staat,
4. Verantwortlichkeit in der Auswahl der Siedler,
5. Bauherr, der die Grundstücke erwirbt und damit das Risiko der Bauherrschaft und der Bautätigkeit auf sich nimmt und gleichzeitig als Hypothekenschuldner auftritt,
6. Inkassostelle für viele kleine Hypotheken,
7. Einschaltung, um den Kreditinstituten eine Vielzahl von Einzelleistungen zu ersparen,
8. Einschaltung, um die verschiedenen Anschauungen und Wünsche der Siedler in einer starken Hand zusammenzufassen.

Für eine oder mehrere dieser Aufgaben ist — nach den Darlegungen Brechts[24]) — der Träger in der Praxis als zuständiges Ausführungsorgan angesehen worden. Brecht kommt es nun darauf an, die nach seiner Meinung dem Träger zukommenden Aufgaben herauszustellen und alle jene Funktionen zu entfernen, die er in das Tätigkeitsfeld der Bauherrschaft und der Hypothekenschuldnerschaft gelegt wissen will. Er trennt daher bewußt zwischen dem Bauherrn einerseits und dem Treuhänder[25]) andererseits und sagt:

„Der Bauherr ist die Stelle, auf deren Namen und deren Rechnung die Siedlungsmaßnahme durchgeführt wird. Er hat im Zusammenhang mit dem Treuhänder und Siedlungsträger die Auswahl der Grundstücke zu besorgen, die Grundstücke selbst zu besorgen und die Grundstücke bereitzustellen. Die Durchführung der Siedlung im einzelnen wird der Bauherr allein nicht bestimmen können, da hierbei der Träger-Treuhänder in seiner Stellung als Durchführungsgarant des Siedlungswerks maßgeblich mitzuwirken hat. Dies gilt auch hinsichtlich der Siedlerauswahl,

[24]) Vgl. Aufgabe und Stellung des Siedlungsträgers a. a. O. S. 450/1.

[25]) Unter Treuhänder im Siedlungswesen ist, wie auch aus den folgenden Ausführungen (S. 17 f.) hervorgeht, eine öffentliche oder öffentlichrechtliche Stelle zu verstehen, die das Geschehen im Siedlungswesen lenkt und überwacht und dem Staat gegenüber als Garant (Treuhänder) für die ordnungsgemäße Durchführung des Siedlungsprogramms auftritt.

wobei aber berücksichtigt werden muß, daß der Bauherr das ganze Risiko und die Haftung aus den Hypotheken zu tragen hat, und zwar für viele Jahre und in einem verhältnismäßig hohen Umfang, so daß Rückschläge aus ungeeigneter Siedlerauswahl in erster Linie ihn treffen. Da die Grundstücke vom Bauherrn beschafft werden und ihm gehören, tritt er als Hypothekenschuldner und Darlehensschuldner auf, es wird deshalb besonders darauf zu achten sein, daß der Bauherr für den Realkredit geeignet ist, sowohl in seiner Rechtskonstruktion als auch in seiner Vermögenslage; bei Gruppensiedlungsmaßnahmen kommt dem Gruppenbauherrn noch eine andere große Bedeutung zu, nämlich diejenige, Sammelstelle für das Eigenkapital der Siedlungsanwärter zu sein. Der Gruppenbauherr tritt unmittelbar im Einzug der Pacht, der Miete oder im Inkasso der Hypothekenzinsen dem einzelnen Siedler gegenüber."

Aus dieser Aufgabenstellung, die Brecht dem Bauherrn zuweist, geht hervor, daß der Bauherr alle praktischen Arbeiten, die unmittelbar mit den Vorarbeiten, der Kapitalbeschaffung, der Baudurchführung und der Haftung in Zusammenhang stehen, zu übernehmen hat. Daraus folgt, daß die Stellung des Trägers lediglich eine überwachende sein soll, wobei dieser dem Staat bzw. dem deutschen Siedlungswerk gegenüber die Durchführung der Maßnahmen und die Wahrung des Staatsinteresses garantiert. Brecht verlangt, daß „für alle Siedlungsmaßnahmen neben dem Bauherrn ein Siedlungsträger bestimmt wird, der die Leitung und Lenkung des Siedlungswerks in den einzelnen Maßnahmen zu überwachen hat. Staat und Partei bestimmen den Inhalt und die Richtung des Siedlungswerks, und bei ihm liegt die große Wirtschaftsplanung. Die Träger haben die Verantwortung dafür, daß die einzelne Siedlungsmaßnahme mit dem Inhalt und dem Ziele des gesamten Siedlungswerks übereinstimmt und ein wertvolles und gesichertes Glied des ganzen Siedlungswerks wird und bleibt."

Für Brecht ist die Trägerschaft somit gleichbedeutend mit Treuhänderschaft. Nach dieser Festlegung der Aufgaben und Zuständigkeiten beantwortet Brecht die Frage, welche Organe für die beiden Tätigkeiten, die des Bauherrn und die des Trägers, in Frage kommen. Er kommt zu dem Schluß, daß die Aufgaben des Bauherrn die Gemeinden, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und private Siedlungsunternehmer übertragen erhalten sollen; diese werden geleitet und überwacht von dem staatlicherseits zu bestimmenden Treuhänderträger. Als Treuhänderträger kann nur eine öffentliche, mit dem nötigen Weitblick versehene Einrichtung in Betracht kommen. Brecht sieht diese in den Organen der staatlichen Wohnungspolitik, den Heimstätten.

In genau dem gleichen Sinn läßt sich ein anderer Autor, M. Rusch[26]), aus, der bei der Frage der Abgrenzung der Heimstätten zu den Baugenossenschaften die Heimstätten als Träger-

[26]) M. Rusch, Dresden, Die Baugenossenschaft und das deutsche Siedlungswerk. In „Siedlung und Wirtschaft", 1934, Heft 11, S. 456.

treuhänder, die Baugenossenschaften dagegen als Gruppenbauherrn ansieht.

Während Brecht in seinen Ausführungen es als wesentlich ansieht, die Trägerschaft gegen die Gruppenbauherrschaft und Hypothekenschuldnerschaft abzugrenzen, stellt Fauth[27]) den Träger gegenüber der Siedlergemeinschaft heraus. Er betont eine scharfe Trennung der beiderseitigen Aufgabengebiete. Aufgabe der Siedlergemeinschaft ist es, die gegenseitige Hilfe bei der Errichtung von Siedlungen zu organisieren, und die gemeinsamen Belange im Zusammenwirken mit dem Siedlungsträger zu vertreten. Es soll ihr nichts zugemutet werden, was sie nicht gut durchführen kann. Der Siedlungsträger dagegen wird mit den Funktionen des Gruppenbauherrn bedacht, der „für die Durchführung der Gemeinschaftssiedlung den geldgebenden Stellen und den Behörden gegenüber die Verantwortung zu tragen hat". Fauth hält für den Träger die Rechtsform der G. m. b. H. als beste Lösung, da diese eine Kapitalvereinigung ist und hierdurch für die Aufgaben der Bauherrschaft, die Errichtung von Siedlungen, die notwendige finanzielle Grundlage vorhanden ist. Die Siedlungsgemeinschaft aber, die eine Vereinigung von Menschen darstellt, soll in der Form der Genossenschaft oder des eingetragenen Vereins zusammengefaßt sein. Sie soll selbst keine Siedlungen durchführen, sondern sich dazu eines Trägers bedienen.

In einem weiteren Aufsatz[28]) nimmt der gleiche Verfasser nochmals zu der Frage Siedlungsträger Stellung und bezeichnet ihn hier als Treuhänder. Allerdings Treuhänder weniger in dem Sinn wie Brecht ihn auffaßt, als Durchführungsgarant des Siedlungswerks gegenüber Partei und Staat, sondern als eine über den einzelnen Siedlungsbestrebungen stehende Stelle, die den Bauwilligen in allen Fragen sachverständig berät und ihm als Baufachmann helfend zur Seite steht. Dieser Treuhänder hat die Aufgabe, unter seiner Führung den Willen des Einzelnen in den der Gemeinschaft einzuordnen, ferner ist ihm übertragen die fachmännische Beratung bei der Erörterung der bau- und bodenwirtschaftlichen Fragen, der Unterstützung bei der finanziellen Durchführung der Siedlung, der Beschaffung von Hypothekendarlehen und Zwischenkrediten sowie die Mithaftung für diese Kredite neben dem Siedler. Der Träger soll aber auch dem Reich gegenüber als Treuhänder auftreten, und zwar im Hinblick auf die vorschriftsmäßige Verteilung und Sicherstellung der Reichsdarlehen.

---

[27]) W. Fauth, Stadtbaurat a. D., Sachbearbeiter im Reichsheimstättenamt. Vgl. hierzu Siedlergemeinschaft und Siedlungsträger. In „Siedlung und Wirtschaft", 1934, Heft 11.

[28]) Bauherr und Treuhänder. In „Die Heimstätte", 1935, Nr. 1.

Fauth weist somit dem Träger alle die Aufgaben zu, die der einzelne Siedler als Privatmann nicht oder kaum zu lösen imstande ist. Soweit es sich um die Erstellung von Kleinsiedlungen handelt, fallen unter die Trägerschaft auch die rein siedlungstechnischen Dinge. So hat durch den Träger die Beratung des Siedlers über die zweckmäßige Gartennutzung zu erfolgen, und durch ihn soll auch die Lieferung der Pflanzen und Bäume, die Erstbepflanzung des Gartens und ebenso die Lieferung von Kleintieren geschehen. Der Träger ist also der Betreuer des Siedlers, der durch Einsatz seines Namens für eine reibungslose und billige Durchführung des Siedlungsvorhabens Sorge trägt und in Vollmacht des Heimstätters bzw. der Siedlergemeinschaft handelt. Daneben kann aber der Träger auf eigene Verantwortung Siedlungen errichten und tritt in diesem Falle als Gruppenbauherr auf, zugleich aber auch noch als Treuhänder im obigen Sinne. Fauth weist in diesem Zusammenhang auf die zahlreichen Ersparnismöglichkeiten hin, die bei einem Gruppenbau entstehen, zumal dann, wenn dessen Bauherr als gemeinnützig anerkannt ist. Fauth wendet sich weiter dagegen, daß diese Aufgaben des Trägers von einem Bauunternehmer ausgeübt werden, vor allem deswegen, um eine tatsächliche treuhänderische Unterstützung für den einzelnen Siedler durch den Träger zu garantieren. Die reine Betreuungstätigkeit, wie Beratung in bautechnischer, finanzieller und verwaltungsmäßiger Hinsicht sowie die Führung bei der Verwirklichung des Siedlungsvorhabens weist Fauth den Heimstättenämtern der NSDAP. und DAF. zu, für die anderen Aufgaben, Kreditbeschaffung usw. kommen die staatlichen Heimstätten, Gemeinden und gemeinnützigen Bauvereinigungen in Betracht.

Dieselbe Auffassung wie Brecht vertritt v. Schmeling[29]). Er verweist dabei auf die enge Verwandtschaft zwischen Träger und Treuhänder und tritt für eine scharfe Abgrenzung gegenüber der Gruppenbauherrschaft ein. Er führt diesen Nachweis an Hand der Tätigkeit der Gemeinden als Träger der Siedlung und den von ihnen dabei gemachten Erfahrungen. Besondere Aufgabe der Gemeinde ist es hier, die vorbereitenden Maßnahmen für die Siedlung durchzuführen, „deren sich die Gemeinde annehmen muß, um die Siedlungstätigkeit sinnvoll und zweckentsprechend zu gestalten und nach Maßgabe einer bestimmten Planungsunterlage zu lenken". Zu der Trägerfunktion der Gemeinde gehört danach die Mitwirkung bei der Aufstellung des Siedlungsplans, wobei das Gelände auf seine Verwendungsmöglichkeit als Siedlungsland zu untersuchen ist.

[29]) v. Schmeling, Berlin, Hauptreferent des Deutschen Gemeindetags. Vgl. hierzu: Die Gemeinden als Siedlungsträger. In „Siedlung und Wirtschaft" Heft 12, 1934.

Auf der Grundlage dieses Plans beginnt dann die Aufschließung der Siedlungsgebiete, der Bau von Straßen, die Entwässerung der Grundstücke, Kanalisierung, Versorgung der Siedlerstellen mit Wasser und Energie, Schaffung von Verkehrsmöglichkeiten und Schulen für die Siedlerkinder. Die Aufgabe der Gemeinde als Siedlungsträger kann sich ferner noch erstrecken auf die finanzielle Unterstützung der Siedlung, Gewährung von gemeindlichen Baudarlehen zu günstigem Zinsfuß, Vermittlung von Sparkassendarlehen, Stundung der Anlieger- und Straßenbaubeiträge. Hierzu gehört auch die Beteiligung der Gemeinden an den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, wobei sie, ohne selbst als Bauherr aufzutreten, die Durchführung des Siedlungsvorhabens auf der finanziellen Seite erleichtern und andrerseits durch Vertretung im Vorstand oder Aufsichtsrat der Wohnungsunternehmen sich ihren maßgebenden Einfluß auf die Einhaltung des Siedlungsplans sichern und dabei die Treuhänderfunktion gegenüber dem Siedlungswerk erfüllen. Zum Aufgabengebiet der Trägerschaft gehören ferner noch die Siedlerauswahl sowie die praktische Einteilung der Siedlerstellen und schließlich die Verwaltung der Wohnungsneubauten.

Wir sehen hier, daß Schmeling ebenso wie Brecht das wesentliche Merkmal des Siedlungsträgers in der Treuhänderschaft erblickt, nämlich Planung und Beaufsichtigung bei der Durchführung des Siedlungsplans. Daneben erfüllt der Träger aber auch schon Aufgaben mehr praktischer Art, die von Brecht dem Bauherrn zugedacht waren. Diese Auffassung erklärt sich auch aus dem Gegenstand der Betrachtung, da Schmeling speziell die Gemeinden als Siedlungsträger behandelt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Gemeinden als öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften Treuhänderfunktionen gegenüber dem Staat übernehmen können, andrerseits aber auch für gewisse praktische Siedlungsaufgaben besonders in Frage kommen, wie Aufschließung und Bereitstellung von Baugelände usw. — nach Brecht gehören diese Aufgaben in den Tätigkeitsbereich des Bauherrn — die ein anderer „Bauherr" erst durch Vermittlung und nach Anhören der Gemeinde erledigen könnte.

Im Westfälischen Wohnungsblatt[30]) ist verhältnismäßig frühzeitig zu dem Thema Trägerschaft Stellung genommen worden. Die Ausführungen dieses Artikels geben die Vielfältigkeit und Verschiedenartigkeit der Auffassungen wieder, die damals über das Siedlungswesen und insbesondere über die Trägerschaft vertreten waren. Der Aufsatz stellt eine Sammlung und kurze Gegenüberstellung dieser Meinungen dar und knüpft

[30]) Westfälisches Wohnungsblatt, Organ der Westfälischen Wohnungsvereinigung, 1933, Nr. 11, 12. Art.: Um die Siedlungsträger (ohne Angabe des Verfassers).

daran die Erwartung auf eine baldige eindeutige Klärung der Begriffe. Danach ist die primäre Eigenschaft des Trägers die Treuhänderschaft, worunter die Verantwortung für die ordnungsmäßige Durchführung der Siedlungsmaßnahme und die Sorge für die ordnungsmäßige Verwendung der Staats- und Reichsmittel zu verstehen ist. Teilweise ist nun dieser Begriff der Trägerschaft erweitert worden, und zwar dahin, daß der Siedlungsträger zwischengeschalteter Bauherr ist. Zu dieser Tätigkeit gehört die Durchführung größerer Siedlungskomplexe unter eigentumsrechtlicher Mitwirkung, deren Aufteilung und spätere Abgabe an die Siedler. Als Siedlungsträger in diesem Sinne, nämlich zwischengeschalteter Bauherr, werden die Gemeinden, gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und daneben für Teilgebiete private Bauunternehmerfirmen angeführt. Zusammenfassend werden diese Organe auch als örtlich gebundene Siedlungsträger bezeichnet. Diesen stellt der Verfasser die provinziellen Heimstätten gegenüber. Deren Trägerschaft erstreckt sich auf der einen Seite auf eine Betreuung und Treuhänderschaft für die Bauherren und auf die Verwaltung der Reichs- und Staatsmittel, auf der anderen Seite sind sie daneben auch zwischengeschaltete Bauherren. Sie üben somit die Funktion eines „Siedlungsträger in doppeltem Sinne" aus.

Eine besondere Deutung, die nicht in die eben besprochenen einzuordnen ist, gibt D ö t s c h [31]) dem Siedlungsträger. Er formuliert den Trägerbegriff ganz allgemein, indem er von der eigentlichen Bedeutung des Wortes, von „tragen", ausgeht. Er versteht diese Tätigkeit im Sinne von propagieren und kommt zu dem Schluß, daß Träger des gesamten deutschen Siedlungs- und Wohnungswesens die NSDAP ist, die Partei, die den Siedlungsgedanken im deutschen Menschen erweckt hat und den Menschen wieder mit dem Grund und Boden verbinden will. Er sieht also im Siedlungswerk zunächst das Ideelle, Gedankliche und folgert daraus nicht mit Unrecht, daß als Erwecker, Propagandist und Erfüller des Siedlungswerks und damit als sein Träger die nationalsozialistische Partei anzusprechen ist. Die Aufteilung der Arbeit und der Einsatz der Kräfte ergibt sich aus dieser Erkenntnis. Eine besondere Zuteilung oder Abgrenzung der Aufgabengebiete erfolgt nicht. „Der Einsatz der Kräfte erfolgt nach der Leistungsmöglichkeit und nach der Fähigkeit, mag der eine Teil auf einem Gebiet mehr und auf dem andern Gebiet weniger befähigt sein, und mag die Arbeit des einen für die Erreichung des Ziels sich vielleicht überschneiden, so ist doch kein Anlaß dafür vorhanden,

[31]) M. Dötsch, ehemaliger Hauptverbandsführer der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Vgl. hierzu Vortrag, gehalten auf der Tagung der Arbeitsgemeinschaft zur Errichtung von Arbeiterwohnstätten. In Sächs. Wohnungsblatt 1935, Nr. 11/12.

sich über Zuständigkeiten zu unterhalten; es ist höchstens ein Anlaß vorhanden, seine eigenen Fähigkeiten zu steigern."

Neben dem Träger des Siedlungswesens insgesamt unterscheidet Dötsch noch den Träger des Heims: den Menschen. „Er trägt die Verantwortung für die Erhaltung und für die Lasten seines Heims und trägt infolgedessen auch die Verantwortung für die Erstellung seines Hauses. Der Mensch, der sein Heim nicht allein erstellen kann und sich zusammenschließt mit anderen Menschen will in der Gesamtheit den Zusammenschluß zu einer leistungsfähigen Person, dann bleibt die juristische Person, die Baugenossenschaft, der Träger des Heims vom Anfang bis zum Ende." Diese Aufgaben, die Dötsch damit dem sogenannten Heimträger zuweist, sind die Funktionen des Bauherrn, der hier — verständlich bei dem Baugenossenschaftler Dötsch — in Form der juristischen Person der Baugenossenschaft auftritt. Man kann also in dem Heimträger einen Gruppenbauherrn sehen, einen Zusammenschluß von Menschen in Form einer juristischen Person, der Baugenossenschaft, die für ihre Gemeinschaft Wohnstätten errichtet. Bei dieser knappen Formulierung Dötschs fehlen allerdings die einzelnen Aufgabengebiete, die dem Träger und den anderen Siedlungsorganen zugeteilt sind. Dötsch will aber nach dem, was er über den Träger des gesamten Siedlungswerks, die NSDAP, sagt, gar keine genaue Abgrenzung und sieht auch Überschneidungen als möglich an, mit der Begründung, einen Anlaß zu Leistungssteigerungen für die einzelnen Organe zu geben.

Schließlich sei auf die in einer Denkschrift der Reichsgruppe Industrie[32]) vertretene Auffassung eingegangen. In dieser Denkschrift wird der Begriff des Trägers untergeteilt; sie spricht einmal vom Finanzierungstreuhänder, dessen Aufgabe insbesondere die Durchführung der Vor- und Zwischenfinanzierung und die Beschaffung der benötigten 1. und 2. Hypotheken ist. Dieser Treuhänder soll ferner als Berater bei der Aufstellung von Finanzierungsplänen und Baukostenvoranschlägen auftreten, Verhandlungen mit den Gemeinden über die Aufschließung der Grundstücke führen und als Treuhänder und Kontrollstelle bei der Weitergabe der bereitgestellten Mittel während der Baudurchführung auftreten.

Die andere Tätigkeit des Trägers ist nach der Denkschrift die des Gruppenbauherrn. Seine Aufgabe besteht in der Bereitstellung der Grundstücke, Übernahme der Hypothekenschuldnerschaft, Regelung der Baudurchführung und Abrechnung und schließlich Übertragung auf die Siedlungsanwärter.

---

[32]) Denkschrift der Reichsgruppe Industrie (Bezirksgruppe Westfalen), Förderung der Errichtung von Arbeiterwohnstätten im Ruhrgebiet.

Für beide Funktionen, die des Finanzierungstreuhänders und des Gruppenbauherrn, kommen in erster Linie die staatlichen Heimstätten in Betracht. Als Gruppenbauherr können neben diesen auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen herangezogen werden.

Wenn wir die hier angeführten, mit der Siedlungsträgerschaft verknüpften Vorstellungen zunächst ganz allgemein betrachten, so ist festzustellen, daß der Siedlungsträger vor allem durch zwei Eigenschaften bzw. Tätigkeiten ausgedrückt wird. Dies sind die des Treuhänders und des Gruppenbauherrn. Von allen wird jedoch die Einbeziehung des Bauunternehmertums abgelehnt. So ist es die Stellung des Treuhänders oder die des Gruppenbauherrn, die dem Träger zugedacht wird; zum Teil sind es auch beide gemeinsam, und wir finden dann Bezeichnungen wie „Siedlungsträger im doppelten Sinn". Soweit lassen sich die verschiedenen Meinungen in ein gewisses Schema bringen. Schwieriger wird dies jedoch, wenn wir die dem Treuhänder oder die dem Bauherrn zugewiesenen Funktionen besehen. Namentlich über die Figur des Treuhänders und sein Aufgabengebiet gehen die Meinungen auseinander. So sieht beispielsweise Brecht das Wesen des Treuhänders und seine Tätigkeit in seiner Stellung als Garant für die ordnungsmäßige Durchführung des Siedlungswerks gegenüber Partei und Staat und als Sachwalter der für den Siedlungsbau zur Verfügung gestellten öffentlichen Mittel (Finanzierungstreuhänder nach der Denkschrift der Reichsgruppe Industrie). Fauth dagegen erblickt die Treuhänderschaft in einem Verhältnis zum Siedler und versteht darunter dessen Betreuung und Unterstützung in jeder Hinsicht durch den Träger. Ebenso verschieden sind die Meinungen betreffend die Einrichtungen, die sich mit der Trägerschaft als Treuhänder oder Bauherrn befassen sollen, und die in gleichem Verhältnis Gemeinden, Heimstätten und Wohnungsunternehmen zugewiesen werden.

Es ist müßig und auch unzweckmäßig, heute, wo der Ausgangspunkt für eine Formulierung der Trägerschaft durch gesetzgeberische Stellungnahme festgelegt ist, die verschiedenen Auffassungen auf ihre Richtigkeit und ihren praktischen Wert kritisch zu untersuchen. Diese Meinungen sind zu verstehen aus der Zeit, in der sie entstanden, und der Perspektive, unter der dem einzelnen Autor das Siedlungsgeschehen sich bot. Ebenso ist zu beachten, daß je nachdem, aus welchem Tätigkeitsfeld der Autor kam, und welche Funktionen seine Körperschaft oder sein Unternehmen im Siedlungswesen erfüllte, er jeweils Gemeinden, Heimstätten oder gemeinnützige Unternehmen hervorhob und es für ihn nahe lag, deren Tätigkeit und Arbeitsprogramm auf den Träger zu übertragen. Diese Verschiedenartigkeit der Deutungen, deren Entstehen auch

zeitlich verschieden liegt, hat auch ihren Grund in der gewandelten Bedeutung und dem veränderten Einfluß, die die einzelnen Organe bezüglich ihrer Stellung und Leistung im Siedlungswesen erfahren haben. Sie läßt sich weiter zurückführen auf die nur kurze Entwicklungszeit, die der Siedlungsgedanke und seine Durchführung in den Jahren 1933—1935 erst durchgemacht hatte. In diesem Umstand findet auch das Fehlen einer gefestigten Tradition und in deren Gefolge die Bildung einer allgemein anerkannten herrschenden Meinung seine Begründung. Vor allem war es aber das Fehlen einer Stellungnahme des Gesetzgebers zu der Trägerfrage, die die Auslassungen über dieses Thema auseinandertreiben lassen mußte. Erst als im Rahmen eines Erlasses der Siedlungsträger genannt und seine Aufgaben bezeichnet wurden, war es möglich, bei neuen Auslassungen zur Trägerschaft ein einheitlicheres Gepräge zu erwarten, da diesem ja nunmehr eine allgemeine Richtung gegeben war.

B. Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 21. 4. 1936.

Wie schon dargelegt, stellt der Erlaß vom 21. 4. 1936[33]) eine Zusammenfassung und Neuordnung der bisher auf siedlungspolitischem Gebiet ergangenen Verordnungen dar, worin von amtlicher Seite nunmehr auch der Begriff des Trägers verwandt wird. Der Gesetzgeber gibt allerdings keine Definition für den Siedlungsträger, es werden lediglich seine Aufgaben aufgeführt und die Einrichtungen genannt, die als Träger sich betätigen können. Die sich in erster Linie mit dem Träger beschäftigenden Stellen sind die folgenden:[34])

Abschnitt II — Verfahrensvorschriften.

II. Träger des Verfahrens.

39. (1) Für die mit Reichsdarlehen oder Reichsbürgschaften zu fördernden Kleinsiedlungen ist die Einschaltung eines Trägers erforderlich.
(2) Träger der Siedlungsvorhaben sind Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände.
(3) Die Träger sind im Einverständnis mit der Bewilligungsbehörde berechtigt, die Trägerschaft auf Unternehmen, die Rechtspersönlichkeit besitzen, zuverlässig, technisch und finanziell hinreichend leistungsfähig, kreditwürdig und siedlungserfahren sind, als mittelbare Träger zu übertragen. Handelt es sich um einen Träger, der erstmalig auf dem Siedlungsgebiet tätig werden soll, so ist die Zustimmung des Reichsarbeitsministers erforderlich.

Ausnahmsweise unmittelbar zugelassene Träger.

(5) Auf Antrag kann der Reichsarbeitsminister gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen gleich den Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden allgemein auch als unmittelbare Siedlungsträger zulassen.

[33]) Reichsarbeitsblatt I, 1936, Heft 15, S. 139 ff.

[34]) Nach Schmidt-Bellinger, Die Kleinsiedlung, S. 55 ff.

Aufgaben der Träger.

40. (1) Aufgabe der Träger ist es, die Siedler aus dem Kreise der mit einem Eignungsschein versehenen Bewerber endgültig auszuwählen, die einzelnen Siedlungsvorhaben zu organisieren, die nötigen Mittel und, soweit erforderlich, geeignetes Land zu beschaffen, die Siedlungs- und Baupläne aufzustellen, die baupolizeilichen und sonstigen Genehmigungen zu besorgen und das Siedlungsvorhaben durchzuführen.

Pflichten der Träger.

(2) Die Träger sind verpflichtet,

a) mit der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G. und mit den Siedlern Verträge nach den vorgeschriebenen Mustern abzuschließen und die dingliche Sicherstellung der auf die einzelnen Siedlerstellen entfallenden Anteile an den reichsverbürgten Darlehn gegebenenfalls den Reichsdarlehen zu regeln,

b) die Einhaltung der Verträge durch die Siedler zu überwachen, gegebenenfalls die danach sich ergebenden Rechte (Vorkaufsrecht, Heimfallanspruch, Wiederkaufsrecht, Ankaufsrecht usw.) wahrzunehmen, die Mieten (Pächte) und nach Übernahme der Darlehnsschuld durch die Siedler die Zins- und Tilgungsbeträge der reichsverbürgten Darlehen und gegebenenfalls der Reichsdarlehen einzuziehen und an die Gläubiger der Fremddarlehen und gegebenenfalls an die Deutsche Bau- und Bodenbank A.-G. abzuführen, sowie die Siedler zu betreuen und für die erforderliche Schulung und Wirtschaftsberatung nach Maßgabe der besonderen Bestimmungen zu sorgen.

Diese Vorschriften sowie die amtlichen Fußnoten, die zu dem Erlaß gehören, haben die Ausführungen in der Fachliteratur zu einer gewissen Einheitlichkeit gebracht und die Autoren veranlaßt, aus der Anwendung und den zugewiesenen Funktionen des Trägers den Begriff im Sinne des Erlasses zu kommentieren.

Diese Stellungnahmen und Äußerungen sollen im folgenden Abschnitt dargelegt werden.

C. Begriff des Trägers nach dem Erlaß vom 21. 4. 1936.

Brecht, der früher bereits eine Erklärung für den Träger gegeben hatte, nimmt zwei Jahre später erneut zu demselben Problem Stellung.[35]) Er versteht nunmehr unter Trägerschaft mit geringen Ausnahmen das, was er früher als Bauherrschaft, zumal Gruppenbauherrschaft, angesehen hat. Seinen Ausführungen ist zu entnehmen, daß die Elemente, die nach seiner früheren Auffassung für den Charakter des Trägers maßgebend waren — Treuhänderschaft, Garantiefunktion gegenüber dem Staat, Betreuung — zum wesentlichen Teil in den Tätigkeitsbereich der Heimstättenämter der NSDAP und DAF fallen. Im einzelnen schreibt er dazu wie folgt:

„Der Siedlungsträger ist letzten Endes stets der wirtschaftlich Verantwortliche, derjenige, der das ganze wirtschaftliche Gewicht der Siedlung zu tragen hat, dem die Vorbereitung, Durchführung und Organisation

[35]) Brecht, Die Trägerschaft im Siedlungswerk der Saarpfalz. In „Siedlung und Wirtschaft" 1936, Heft 9.

obliegt, und der dazu der Mitarbeit aller sonst beteiligten Behörden Parteidienststellen usw. bedarf, um seiner schwierigen, sozial und wirtschaftlich gleich verantwortlichen Aufgabe gerecht zu werden. Der Begriff und die Funktion eines Siedlungsträgers ist in breiterem Umfang erst durch die neueren Siedlungsmaßnahmen eingeführt worden. Rechtlich und wirtschaftlich ist er bei Gruppensiedlungen praktisch der Bauherr, der für die Siedlungsanwärter, die künftigen Erwerber der Siedlungsstellen, eine Siedlungsmaßnahme durchführt, die Grundstücke erwirbt, nach Zustimmung durch das Gauheimstättenamt hinsichtlich der siedlerischen Eignung die Planung durchführt, die erforderlichen Anträge stellt, die Finanzierung besorgt und sichert, die Bauaufträge ausschreibt und vergibt, die Siedlerstellen an solche Siedler zuweist, die ihm vom zuständigen Gauheimstättenamt als siedlungsgeeignet und siedlungsanerkannt gemeldet werden."

Brecht wendet jedoch den Trägerbegriff nur an auf die Bauherrn von Kleinsiedlungen und nimmt Stellung dagegen, daß auch bei der Ausführung von Volks-(Miet-)wohnungen und Eigenheimen der Bauherr als Träger bezeichnet wird. Er begründet dies damit, daß die „amtlichen Bestimmungen der Volkswohnungen an sich keinen Träger kennen".

Hinsichtlich der Organe, die als Träger in Frage kommen, unterscheidet er zwischen unmittelbaren und mittelbaren Trägern; zu den unmittelbaren zählen solche, die von sich aus, nicht im Auftrage einer anderen Körperschaft, eine Siedlungsmaßnahme durchführen; dazu gehören: Gemeinden und die Organe der staatlichen Wohnungspolitik, deren Aufgabe Brecht früher in der lediglich überwachenden Treuhändertätigkeit nunmehr aber in der praktischen Arbeit des Bauherrn erblickt. Die mittelbaren oder beauftragten Träger sind die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder private Firmen, Bauunternehmen, Arbeitgeber, solche Gebilde, die nicht selbständig sondern im Auftrag einer Gemeinde oder eines anderen unmittelbaren Trägers tätig sind. Es fehlt hierbei allerdings ein Unterscheidungsmerkmal hinsichtlich der Aufgabengebiete des unmittelbaren und des mittelbaren Trägers.

Auch die Definition von D ö t s ch[36]), der zu der Trägerfrage erneut Stellung nimmt, hat im Vergleich zu der ersten eine Änderung erfahren und ist konkreter geworden. Sie ist aufgebaut auf den gesetzlichen Verlautbarungen und gibt diesmal auch hinsichtlich der Zuständigkeiten der einzelnen Organe einige Erklärungen. Im einzelnen sagt er: „Träger sein heißt: ein Siedlungsvorhaben selbst durchführen auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung. Dies braucht nicht unbedingt die Durchführung in eigener Regie zu bedeuten, sondern in der Regel wird man sich der Unternehmerschaft bedienen. Bei der erhöhten Bedeutung der Siedlung als Gemeinschaftssiedlung im nat.-soz. Städtebau ist der bisher übliche Vorgang der Parallelschaltung gleicher oder ähnlicher Träger nicht mehr ausreichend. Wir müssen die Aufgabe zergliedern und für die

[36]) Dötsch, Die Siedlung im nationalsozialistischen Städtebau, S. 4.

einzelnen Teile des Gesamtwerks die geeigneten Träger ansetzen." Dötsch sieht also in der Durchführung eines Siedlungsvorhabens auf eigene Rechnung und unter eigener Verantwortung das wesentliche Element des Siedlungsträgers. Er will nun auch nicht mehr die Aufteilung des Aufgabengebiets der freien Entwicklung und der Leistungsfähigkeit der einzelnen Organe überlassen wissen, sondern tritt für eine zielbewußte Arbeitsgliederung ein. Er unterscheidet danach entsprechend „dem System und der Wertung der Gemeinschaftssiedlung", ähnlich wie Brecht, in unmittelbare und mittelbare Träger, in Großträger und andere Träger oder Einzelträger (Träger im bisherigen Sinn). Zu den Großträgern rechnen die Gemeinden und Gemeindeverbände. Ihre Aufgabe besteht darin:[37])

„a) im Benehmen mit den zuständigen Behörden, Parteistellen und Betrieben die örtliche Wohnungspolitik überhaupt zu führen, das Wohnungsprogramm auf lange Sicht aufzustellen und Art und Umfang der Wohnungsbauten für die nächste Zeit auszuteilen;

b) Boden für die Siedlung zu beschaffen aus eigenem Bestand oder durch Kauf, Tausch, Enteignung; den Boden aufzuschließen, sowie die Baugebiete zu bestimmen, die für Kleinsiedlungen, Kleineigenheime, Mietwohnungen im Flachbau und im Stockwerksbau in Frage kommen, und schließlich diese Baugebiete in großen Zügen zu parzellieren;

c) Teile dieser Baugebiete an die Wohnungsunternehmen je nach Initiative und Eignung für die Durchführung abzugeben, und zwar mit Bindungen für einheitliche Gestaltung dieser Teilaufgabe in den großen Rahmen der Gemeinschaftssiedlung, deren Grundplanung Sache der Gemeinden bzw. der sonst zuständigen Städtebaubehörden ist, schließlich Überwachung der Durchführung der Siedlung."

An Stelle der Gemeinden als Großträger können auch große gemeinnützige Wohnungsunternehmen treten mit „besonderer Erfahrung und besonderer Vertrauenswürdigkeit"[38]), die von Fall zu Fall als Großträger ernannt werden. Als Träger im bisherigen Sinn kommen die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Frage, die „als solche die ihnen zugeteilten Abschnitte durchführen auf eigene Rechnung und nach eigener Anweisung, sei es in dem Baugebiet für die Kleinsiedlung, sei es in den Baugebieten der Kleineigenheime oder der Mietwohnungen. Es können also in einer Gemeinschaftssiedlung unter der Aufsicht und der Oberleitung des Großträgers eine ganze Reihe von Wohnungsunternehmungen mit der Herstellung von Arbeiterwohnstätten beschäftigt sein".[38]) Dazu verlangt Dötsch für den Träger, Groß- wie Einzelträger, die notwendige Selbständigkeit für die Planung, Durchführung und Betreuung der Siedlung. „Hat ein Siedlungsträger die entsprechende Eignung für seine Aufgabe, dann muß man ihm auch so viel

[37]) Dötsch, a. a. O. S. 4

[38]) Dötsch, a. a. O. S. 4

Vertrauen schenken, daß man ihn möglichst selbständig wirken läßt. Zu weit gehende Bevormundung wird sich nachteilig auswirken."

Wir stellen bei dieser Darlegung des Trägerbegriffs, abgesehen von Ausdrucksformen fachlicher Art, eine wesentliche Uebereinstimmung mit der Brechtschen Auffassung fest. Bei Dötsch ist jedoch beachtenswert, daß er den Trägerbegriff auch auf den Bau von Eigenheimen und Mietwohnungen anwendet.

D. Siedlungsträger und andere Einrichtungen im Siedlungswesen.

Man kann die Stellung des Siedlungsträgers und seine Eigenschaften auch aus einer Darstellung derjenigen Einrichtungen des Siedlungswesens erkennen, die nicht als Siedlungsträger gelten. Hierbei sind in erster Linie die Heimstättenämter der NSDAP und DAF sowie die bauausführenden Organe zu nennen.

1. Die Heimstättenämter der NSDAP und DAF.

Die Heimstättenämter sind eine Organisation der NSDAP und der Deutschen Arbeitsfront. Ihre Spitze ist das Reichsheimstättenamt in Berlin. Die Verbindung zur NSDAP ist dadurch gewahrt, daß der Leiter des Reichsheimstättenamts gleichzeitig Siedlungsbeauftragter im Stabe des Stellvertreters des Führers ist. Das Reichsheimstättenamt ist in jedem Gau durch ein Gauheimstättenamt vertreten; diese wurden im Laufe des Jahres 1934 errichtet. Zweck und Aufgabe der Heimstättenorganisation ergeben sich aus ihren Richtlinien.

„Ein Heimstättenamt baut sich wie folgt auf: Leiter, Führerrat, Arbeitsausschuß, Geschäftsführung, sozialer Beirat (Vertretung derjenigen Organisationen der Partei, die sich mit Siedlungsaufgaben befassen), Fachausschüsse, Arbeitsstab, Vertrauensmänner, Siedlerbund (Zusammenfassung der Alt- und Neusiedler, im Rahmen des Heimstättenamts gegründet; Betreuung, Beratung und Schulung der Siedler).

Zu den hauptsächlichsten Arbeitsgebieten der Heimstättenämter gehören:

1. Zusammenfassung aller nichtbäuerlichen Siedlungsbestrebungen und Siedlungsvorhaben, ihre Förderung und Unterstützung.
2. Überprüfung von Siedlungsvorhaben und Beratung aller unternehmenden Behörden, Verbände, Einzelpersonen und Firmen.
3. Schulung und Betreuung aller Leiter und Referenten von Siedlungsverbänden, Vereinen, Genossenschaften usw.
4. Alleiniges Auswahlrecht der Siedler, deren Vorschulung und Beratung.
5. Durchführung eigener Siedlungsvorhaben in Sonderfällen, ihre Finanzierung, Planlegung und Bau, Ausschreibung von Siedlungswettbewerben usw.
6. Werbung für den Siedlungsgedanken.
7. Vorschläge von gesetzlichen Maßnahmen und Gesetzen."[39])

[39]) Siehe „Informationsdienst der DAF", Nr. 174 v. 31. 7. 34. In „Bauen, Siedeln, Wohnen" 1934, S. 233.

Die Heimstättenorganisation ist somit eine Stelle, die sich mit allen im Siedlungswesen erscheinenden Aufgaben befaßt und die hier auftauchenden Fragen und Probleme bearbeitet, dabei teils selbstverantwortlich Aufgaben durchführt, wie z.B. die Siedlerauswahl oder von ihr betreute Organisationen damit beauftragt (Deutscher Siedlerbund) oder auch beratend den Siedlungsträger und andere Stellen bei ihrer Arbeit unterstützt.

Die Heimstättenämter sind das Organ der Partei, das für die NSDAP die Verantwortung für alles Geschehen im Siedlungswesen übertragen bekommen hat, das bei allen Maßnahmen und Unterlassungen seinen Einfluß geltend macht und diese in seinem Sinne lenkt. Das Recht hierzu erwächst der Partei aus ihrer Eigenschaft als geistige Urheberin des Siedlungsgedankens und aus ihrer Stellung als politisch verantwortliche Vollstreckerin des Siedlungswerks.

Ein weiterer Grund für den Führungsanspruch im Siedlungswesen besteht für die Heimstättenämter in der Tatsache, daß das Siedlungswerk in erster Linie eine politische Aufgabe ist und als solches auch eine politische Leitung verlangt. Ferner ist für die Stellung der Heimstättenämter der Umstand bestimmend, daß nur eine Stelle der Bewegung sich über die Einzelinteressen und den Organisations-Egoismus der übrigen mitwirkenden Stellen zu erheben vermag. Eine behördliche Stelle könnte nur schwer für eine Aufgabe mit diesem dynamischen Charakter die Arbeitsführung übernehmen und auch deswegen, weil das Siedlungswerk in seinem praktischen Arbeitsablauf verwaltungsmäßig nicht faßbar ist. Es stellt damit ein Musterbeispiel dar für die Aufgabenteilung zwischen Partei und Staat.[40])

Bei dieser übergeordneten Stellung der Heimstättenämter ist es erforderlich, daß auch Trägeraufgaben in ihren Arbeitsbereich fallen, da ja ihr Wirken ein umfassendes und allgemeines ist. Diese Tätigkeit wird jedoch nur „in Sonderfällen" ausgeübt und soll nach den Richtlinien auch nur dann ausgeübt werden; daher wäre es unangebracht, bei den Heimstättenämtern von Siedlungsträgern zu sprechen. Auch im Sprachgebrauch der Praxis wird diese Bezeichnung nicht auf diese Organisation angewandt.

Die wichtigste Aufgabe der Heimstättenämter, die sie auch selbst und alleinverantwortlich durchführen, ist aber die Siedlerauswahl. Sie gründet sich auf der Überlegung, daß für den Erfolg des Siedlungswerks die Auswahl und Eignung der anzusiedelnden Menschen von höchster Bedeutung sind. Siedlungspolitik und Betriebsführung kommen sich hier in ihren Wünschen entgegen; so wie das Siedlungswerk Wert legt auf

[40]) Vgl. hierzu Gauamtsleiter Avieny (Hessen-Nassau), der D.S.B. im nationalsozialistischen Siedlungswerk. In „Der deutsche Heimstättensiedler" 1937, Heft 4, S. 100.

geeignete Siedler, die es unter den Stammarbeitern der Betriebe findet, so wünscht der Betrieb seine Facharbeiter durch Seßhaftmachung fester mit dem Werk zu verbinden. Für die Siedlerauswahl ergeben sich also folgende Grundsätze:

1. „Der Siedler muß Stammarbeiter eines Werkes sein, der auf Grund eines ständigen Arbeitsverhältnisses an einem bestimmten Ort mit dem Boden verwurzelt werden darf.
2. Der Siedler und seine Familie müssen erbgesund und körperlich so kräftig sein, daß außer der Berufsarbeit Haus, Hof und Garten ihre ordnungsgemäße Bewirtschaftung erfahren.
3. Der Siedler und seine Familie müssen persönlich in jeder Hinsicht geeignet sein: charakterlich einwandfrei, politisch zuverlässig, geeignet zur Bewirtschaftung einer Wirtschaftsheimstätte."[41])

Nach diesen Gesichtspunkten nehmen die Heimstättenämter die Auswahl vor. Das Verfahren beginnt nach Unterrichtung über einige Grundfragen des Siedlungswesens. Durch Ausgabe von Personalfragebogen, Anfragen bei der Betriebsführung, vornehmlich über die Einkommensverhältnisse, ist ein erster Eindruck und eine Beurteilung möglich. Diese Unterlagen werden ergänzt in der Beratung eines sogenannten Vorprüfungsausschusses, dem Vertreter der Gemeinde, der NSDAP-Ortsgruppe, in der der Siedlungsanwärter seinen Wohnsitz hat, ferner ein Amtswalter der DAF und Beauftragter der Betriebsführung angehören. Bei positiver Beurteilung dieser Ergebnisse durch das Gauheimstättenamt wird eine ärztliche Untersuchung veranlaßt. Zeigen sich auch hiernach keinerlei Bedenken gegen die Siedlungsfähigkeit, so wird dem Bewerber der Siedlungseignungsschein ausgehändigt. Dieser Schein enthält keinen Anspruch auf Zuweisung einer Siedlerstelle; er bedeutet lediglich die Bescheinigung des Heimstättenamtes, als der zuständigen Stelle für die Siedlerauswahl, daß ihr Inhaber und seine Familie als Siedler geeignet sind. Dieser Eignungsschein ist auch gesetzlich anerkannt und von erheblicher rechtlicher Bedeutung geworden. Nach den Bestimmungen des RAM (s. o. S. 24) ist es Aufgabe der Träger, die Siedler aus dem Kreise der mit einem Eignungsschein versehenen Bewerber endgültig auszuwählen.

Dem Reichsheimstättenamt unterstellt ist der Deutsche Siedlerbund e.V. Dieser Bund ist die Organisation für die Durchführung der Betreuung und Schulung der Siedler. Unter dieser Zwecksetzung ist zu verstehen: die „fachmännische Beratung und Belehrung, die den Siedler vor Schaden schützen und darüber hinaus seine Lage bessern, sein Wohl fördern und sein Ansehen stärken soll."[42])

---

[41]) Behrends, Sachbearbeiter im Reichsheimstättenamt, Siedlerauswahl — Siedlerbetreuung. In „Siedlung und Wirtschaft" 1935, Nr. 5, S. 192.

[42]) Siehe Avieny, a. a. O.

Durch den Siedlungsbeauftragten im Stab des Stellvertreters des Führers ist der Siedlerbund als allein zuständige Organisation für Heimstättensiedler anerkannt worden. Hier erfolgt die Unterweisung im Gartenbau und der Kleintierhaltung, über Anschaffung von Arbeitsgeräten, Düngung, kurz über alle Fragen, die mit der Ertragsfähigkeit der Siedlerstelle zusammenhängen. Für größere Siedlungskomplexe werden Lehrsiedler vom Reichsheimstättenamt eingesetzt. Das Ziel ist, durch Einsatz hauptamtlich tätiger Lehrkräfte die Siedlungswirtschaften dauernd beaufsichtigen zu lassen, um dadurch ihre größtmögliche Ausnutzung zu gewährleisten. Neuerdings werden Siedlungsschulen errichtet, in denen die Siedlungswilligen auf ihre künftige Arbeit vorbereitet werden. Der D. S. B. ist der gegebene Mittler zwischen Träger und Siedler und kann als Organ der Siedlergemeinschaft deren Sprecher bei ihren Wünschen an den Träger oder an andere Siedlungseinrichtungen sein. So gehören auch der Bauabnahmekommission der Siedlerstellen Vertreter des Siedlerbundes an.

2. Bauausführende

Die Bauunternehmer- und Bauhandwerkerschaft sind in ihrem Verhältnis zum Träger die im Siedlungswesen tätigen Stellen, die sich der praktischen Bauausführung widmen und dazu vom Träger-Bauherrn ihren Auftrag erhalten. Es kommt gelegentlich auch vor, daß Bauunternehmer selbst als Bauherrn auftreten und danach auch als Bauherrn in eigener Regie zu bezeichnen sind; doch sind diese Fälle nur selten und im Interesse einer reinlichen Scheidung der Aufgaben und einer klaren Abwicklung der Bauprogramme nicht erwünscht.

Zu den Bauausführenden sind zu zählen das Baugewerbe, das Handwerkertum und die Gewerbe, die für die Ausführung der Bauarbeiten, Straßen- und Kanalisationsarbeiten in Betracht kommen. Bedingt gehören hierzu weiter die Architekten. Die Arbeit dieser Stellen wird ergänzt durch die Selbsthilfeleistungen der Siedler.

E. Zusammenfassung.

Wenn wir die oben (S. 24 ff.) zitierten gesetzlichen Verlautbarungen betrachten, so kommen wir zu der Feststellung, daß sich der Gesetzgeber von dem Streit der Meinungen ferngehalten und sich weder auf den einen noch den anderen von den Fachmännern geäußerten Trägerbegriff festgelegt hat. Er hat überhaupt mit seiner Stellungnahme zur Trägerfrage, die ja für die weitere Auffassung und Anwendung durch die im Siedlungswesen tätigen Kräfte richtungweisend wirken mußte, so lange gewartet, bis in der Literatur das Für und Wider genügend erwogen und die Überlegungen am grünen Tisch durch

die Erfahrungen der Praxis in genügendem Maße erhärtet waren. Bei eingehender Berücksichtigung der in den Fachblättern vertretenen Gedanken, ergänzt durch Überlegungen, die die staatspolitischen Notwendigkeiten berücksichtigen, war damit die Gefahr gemindert, daß der Gesetzgeber in absehbarer Zeit von seinem im Gesetz niedergelegten Standpunkt abzugehen gezwungen sein könnte.

Der Erlaß des RAM hat sich für den Siedlungsträger weder den Begriff des Treuhänders noch den des Gruppenbauherrn zu eigen gemacht; er hat aber trotzdem die Bedeutung dieser beiden Bezeichnungen erkannt, die beide das Wesen der Trägerschaft bestimmen, und ist auch durch seine Unterscheidung in unmittelbare und mittelbare Träger beiden von Fachleuten geschaffenen und vielfach anerkannten Anschauungen gerecht geworden. Der besondere Wert dieses Anteils des Gesetzgebers an der Formulierung eines umstrittenen Begriffs liegt jedoch darin, daß nunmehr der Anlaß zu irgendwelchen Experimenten in der Literatur zu diesem Problem und der Gegenstand einer allmählich fruchtlos erscheinenden Debatte als beseitigt gelten kann. So haben auch die nach Verkündung des Erlasses erfolgenden Auslassungen über die Trägerschaft eine einheitliche Ausrichtung erfahren, und lediglich in der Behandlung von weniger bedeutenden Nebenerscheinungen gehen die Ansichten noch auseinander. Grundsätzlich ist bei den allerdings nicht zahlreichen Stellungnahmen in der Fachliteratur eine einheitliche Auffassung über das Wesen des Trägers und sein Aufgabengebiet zu erkennen, in gleicher Weise auch über die Organe, die hierfür in Betracht kommen sollen.

Als Nachteil im Hinblick auf die Durchführung des Siedlungsprogramms mag es jedoch zu werten sein, daß von den ausführenden Organen und verantwortlichen Stellen die Bedeutung einer eindeutig festliegenden Formulierung der Trägerschaft, der Abgrenzung ihrer Zuständigkeiten und deren Einhaltung in der praktischen Ausführung nicht genügend gewürdigt wurde. Ansätze zu einer solchen Festlegung des Trägerbegriffs sind gegeben in den Ausführungen von Brecht und Dötsch zu diesem Thema, doch scheint es ihr Mangel zu sein, daß diese an sich richtigen Feststellungen in der Sprache und der Form noch Unterschiede aufweisen, und ihnen somit eine allgemeine Anerkennung und ausdrückliche Befolgung durch die im Siedlungsbereich tätigen Einrichtungen versagt bleiben mußte.

Betrachten wir nun selbst das Trägerproblem, und verwenden wir hierbei die bereits gehörten Deutungen, nachdem wir sie auf ihre Folgerichtigkeit und Zweckmäßigkeit untersucht haben, so kommen wir zu folgenden Ergebnis:

Objekt der Trägerschaft ist das Siedlungswerk und damit diejenigen, denen dieses Werk zugute kommen soll, die anzu-

siedelnden Menschen, die Siedler. Diese Siedler also sollen getragen, d. h. unterstützt, gefördert und betreut werden. Aus dem Trägerbegriff sind daher alle die Maßnahmen und Elemente auszuschalten, deren Wirken nicht bewußt auf die Schaffung einer Siedlerstelle oder Wohnstätte abgestellt ist. Die Trägerschaft wird wirksam da, wo die Planung für ein Siedlungsvorhaben oder ein Wohnungsbauprogramm einsetzt; sie schließt ein die Vorarbeiten am Boden, die Überlegungen finanzieller Natur und die verwaltungsmäßige Durchführung sowie die Errichtung des Siedlungsbaus und endigt schließlich mit der Übergabe der Stelle an den Siedler. Nicht in den Tätigkeitsbereich des Trägers gehören daher diejenigen Betreuungsmaßnahmen, die erst nach Fertigstellung und Übergabe der Siedlerstelle einsetzen, die die Schulung und fachliche Unterweisung des Siedlers zum Ziele haben und auf die Erhaltung und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Siedlerstelle abgestellt sind. Es ist daher allgemein zu sagen, daß mit der Übernahme der Wohnstätte durch ihre neuen Besitzer die Aufgabe des Trägers erfüllt ist. Eine Ausnahme bildet hier lediglich die finanzielle Beaufsichtigung durch den Träger, doch erwächst diese Art der Beaufsichtigung über den rechtzeitigen Eingang der Mietzins- und Amortisationszahlungen aus der Garantiepflicht des Trägers, die dieser den Kreditgebern gegenüber übernommen hat.

Wir haben oben (S. 24) gesehen, daß die gesetzlichen Bestimmungen dem Siedlungsträger ein sehr weites Aufgabenfeld zuweisen. Es erscheint daher nur schwer möglich, daß *eine* Stelle alle Teile dieses Aufgabenkomplexes mit der erforderlichen Sachkenntnis und der genügenden Intensität bearbeiten kann. Die Trägerschaft ist daher zweckmäßigerweise unterzuteilen, und zwar einmal in die Tätigkeit, die beginnt mit der Aufstellung des Siedlungsplans und endigt mit der Erteilung des Bauauftrags; die zweite Tätigkeit besteht in der Durchführung des Siedlungsbaus. Wenn wir der vom Gesetzgeber geschaffenen Wortprägung[43]) folgen, so ist die erste Tätigkeit mit unmittelbarer, die andere mit mittelbarer Trägerschaft zu bezeichnen.[44])

Der Aufgabenbereich der unmittelbaren Trägerschaft beginnt mit der Aufstellung des Siedlungs- und Wirtschaftsplans für ein bestimmtes Wirtschaftsgebiet, der Aufstellung eines Wohnstättenbauprogramms auf lange Sicht unter Berücksichtigung aller staatspolitischen und allgemeinwirtschaftlichen Belange in Zusammenarbeit und mit Einverständnis der hierfür

[43]) Vgl. S. 24/25, II Träger des Verfahrens, 39.

[44]) Wie oben dargestellt (S. 25) verwendet Brecht die gleiche Formulierung, während Dötsch unterscheidet in Großträger und Einzelträger (Träger im bisherigen Sinne).

in Betracht kommenden Stellen der Partei, des Staates und der Wirtschaft. Hierzu gehören weiter die Auswahl und Beschaffung des Geländes und seine Aufschließung. Ebenso ist die Finanzierung des Projekts im großen zu untersuchen und in die Wege zu leiten. Alle diese Maßnahmen haben zu erfolgen im Hinblick auf die Ziele des deutschen Siedlungswerks und die Erfordernisse der Allgemeinheit. Wer diese Aufgaben übernimmt, handelt als Sachwalter des öffentlichen Interesses und garantiert der Gemeinschaft die Erfüllung und Durchsetzung ihrer Belange auf dem Gebiet des Siedlungswesens.

Unmittelbarer Siedlungsträger ist daher eine öffentliche Stelle, die als Treuhänder gegenüber der Volksgemeinschaft die Garantie für die ordnungsgemäße Durchführung des Siedlungswerks übernimmt.

Der unmittelbare Träger gibt das von ihm aufgestellte Projekt im ganzen oder geteilt zur Durchführung an den mittelbaren Träger ab. Daher auch die Bezeichnungen unmittelbar und mittelbar; denn der mittelbare Träger wirkt erst in zweiter Linie, wenn auch mit der gleichen Bedeutung, bei der Durchführung des Siedlungsvorhabens mit; er empfängt seinen Auftrag aus der Hand einer Stelle, die primär das Siedlungswerk gestaltet. Dem mittelbaren Träger obliegt nun die Durchführung des Siedlungsbaus im einzelnen, allerdings stets im Einklang mit den Richtlinien, Anordnungen und Einschränkungen, die ihm von seinem Auftraggeber erteilt worden sind und für die dieser auch letztlich verantwortlich zeichnet. Der mittelbare Träger nimmt selbst direkt am Siedlungsbau teil, er errichtet die Wohnstätten und verteilt sie an ihre Bewohner. In den Rahmen dieser Tätigkeit fallen die Verhandlungen mit den Behörden betreffend Bauerlaubnis, Einverständnis der Baupolizei, Beschaffung von Baukapital und Sicherstellung der Finanzierung, Beachtung der gesetzlichen Vorschriften über Reichszuschüsse usw, Einholung von Angeboten durch Bauunternehmer, deren Prüfung und Erteilung des Bauauftrags, Beaufsichtigung des Baues und schließlich Uebergabe der Wohnungen an die Siedler. Wer diese Funktionen auf sich nimmt, der nimmt dem neuen Siedlungsmenschen jene Arbeiten ab, die er allein zu lösen kaum oder gar nicht imstande ist. Er ist somit sein Betreuer. Dies ist aber der Bauherr. Da es sich bei dem Bau von Arbeiterwohnstätten aber stets um eine größere Anzahl von Stellen handelt, d. h. um Gruppen, die immer von einem Bauherrn zur Ausführung gelangen, so ist dieser kein Einzelbauherr mehr, sondern als Gruppenbauherr zu bezeichnen.

Mittelbarer Siedlungsträger ist demnach der Gruppenbauherr.

Wir können somit die Feststellung machen, daß der unmittelbare Siedlungsträger vornehmlich den Teil des Siedlungswesens übernimmt, der die politische Aufgabe des Siedlungs-

werks darstellt, während der mittelbare Träger sich mit dem Menschen, dem Träger des Heims (Dötsch), befaßt. Unter die politische Aufgabe fallen alle die Tätigkeiten, die staatspolitischen Weitblick und nationales Verantwortungsbewußtsein zur Voraussetzung haben. Zur mittelbaren Trägerschaft gehören dagegen die Tätigkeiten, die zeitlich erst mit dem eigentlichen Baubeginn einsetzen und sich in der Sorge um den anzusiedelnden Menschen erschöpfen.

Folgerichtig im Hinblick auf die verschiedene Aufgabenstellung ist daher auch die Einteilung, die der Gesetzgeber betreffend des Einsatzes der für die Trägerschaft in Betracht kommenden Stellen macht.

Er sieht als unmittelbare Träger Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände vor, in besonderen Fällen auch die Organe der staatlichen Wohnungspolitik, die Heimstätten. Diese sind auf Grund ihres öffentlich-rechtlichen Charakters, durch ihre Verbindung zur Staatsführung und ihre Leitung durch Persönlichkeiten des politischen Lebens am ehesten in der Lage, die Interessen und Notwendigkeiten des Volksganzen wahrzunehmen und auf ihre Einhaltung bei der Ausführung des Siedlungswerks zu achten. Auf Antrag kann der RAM gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen gleich den Gemeinden und Gemeindeverbänden auch als unmittelbare Träger zulassen.

Der unmittelbare Träger kann die Trägerschaft weitergeben an den mittelbaren Träger. Dies müssen Unternehmen sein, „die Rechtspersönlichkeit besitzen, zuverlässig, technisch und finanziell hinreichend leistungsfähig, kreditwürdig und siedlungserfahren sind".[45]) Als solche kommen neben den Heimstätten in erster Linie die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und ferner private Stellen (Industriefirmen) in Betracht.

Nicht als Siedlungsträger anzusprechen sind, wie wir festgestellt haben, die Heimstättenämter der NSDAP und DAF; dasselbe trifft für die Vertreter des Bauunternehmertums und der Bauhandwerkerschaft zu, die lediglich als ausführende Organe eines Bauherrn die technische Durchführung eines Bauvorhabens verrichten.

[45]) Punkt 39, Abs. 3 des Erlasses des RAM (siehe oben S. 24).

II. Arten der Träger und die Eigentümlichkeiten ihres Wirkens.

Nachdem im vorigen Kapitel die Organe, die als Siedlungsträger in Betracht kommen, kurz genannt worden sind, sollen nunmehr diese Träger einer näheren Betrachtung unterzogen und dabei auf die Besonderheiten ihres Wirkens, ihre spezielle Geeignetheit für die einzelnen Aufgaben sowie auf ihre bisherigen Leistungen im Siedlungswerk eingegangen werden. Gleichzeitig soll bei der Aufzählung der Leistungen dieses Ergebnis nach seinen Gründen untersucht und dabei je nach dem Erfolg der Siedlungstätigkeit die Bedeutung dieser Träger und ihre besondere Eignung hervorgehoben werden.

A. Die öffentlichen Träger.

1. Gemeinden und Gemeindeverbände.

Nach dem Erlaß des RAM vom 21. 4. 1936 sind neben den Ländern[46]), Gemeinden und Gemeindeverbände unmittelbar als Siedlungsträger zugelassen worden.[47]) Ihre Tätigkeit bei der Durchführung des Siedlungswerks liegt auf zwei Gebieten. Einmal erfüllen sie auf Grund ihrer öffentlich-rechtlichen Stellung die Funktionen, die wir bei der Besprechung der Trägerschaft nach Brecht (S. 16 ff.) als die Aufgaben der Treuhänderschaft gegenüber dem Staat und dem deutschen Siedlungswerk kennengelernt haben. Zweitens sind sie aber wegen ihrer Eigenschaft als Gebietshoheitsträger die gegebenen Organe für die Erfüllung der Aufgaben eines unmittelbaren Trägers, die wir be-

[46]) Die Länder haben bisher als Siedlungsträger eine verhältnismäßig geringe Rolle gespielt. Aus diesem Grunde erscheint auch eine besondere Berücksichtigung nicht erforderlich, um so weniger, als sie bei dieser Tätigkeit dieselben Voraussetzungen und Merkmale aufweisen, die auch für die Gemeinden zutreffen. Sie haben in erster Linie darauf hinzuwirken, daß, soweit namentlich kleinere Gemeinden nicht über geeignete Kräfte verfügen, um die mit der Trägerschaft verbundenen Verpflichtungen erfüllen zu können, ein übergeordneter Verband (Amt, Kreis) diese Aufgaben übernimmt. (Pfundtner-Neubert, Das neue deutsche Reichsrecht IV g 8, S. 23.)

[47]) Der Einsatz der Gemeinden als Siedlungsträger geht aber bereits auf einen früheren Zeitpunkt zurück, und zwar sollen nach den ministeriellen Richtlinien des RAM vom 20. 2. 1933 die Gemeinden und Gemeindeverbände in erster Linie Träger der Siedlungsvorhaben sein.

reits kurz skizziert haben. Es besteht hier die Gefahr der Vermengung der Aufgaben, die dem Treuhänder als dem dem Staat verantwortlichen Durchführungsgaranten des Siedlungswerks zukommt, und dem als Gruppenbauherrn bezeichneten Träger. Diese Gefahr erscheint aber gering, wenn man bedenkt, daß ja, wie bereits angedeutet wurde, die Aufgaben des Treuhänders die hauptsächlich dem unmittelbaren Träger und damit den Gemeinden zukommen, in erster Linie planende und allgemein vorbereitende Maßnahmen sein sollen, so daß also eine Zusammenfassung der Treuhänderfunktion gegenüber dem Staat und der vorbereitenden Arbeiten für ein Siedlungs- oder Bauvorhaben in einer Hand nicht zu schädlichen Überschneidungen und Überschreitungen der Kompetenzbereiche zu führen braucht.

Es werden daher bei der folgenden Darstellung gemeindlicher Siedlungstätigkeit auch Wirkungsbereiche festgestellt werden, die mit den Wesenszügen der Trägerschaft nach unserer obigen Definition nur wenig zu tun haben, die aber eine notwendige Ergänzung zur Charakterisierung des gemeindlichen Siedlungsträgers bedeuten, will man seinen Wert und seine Leistungen auf diesem Gebiet voll erfassen.

Die Gemeinden sind auf Grund ihrer hoheitlichen Funktionen als Gebietskörperschaft und wegen der ihnen vom Staat übertragenen Aufgaben auf verkehrspolitischem und baupolizeilichem Gebiet für die Durchführung des Siedlungswerks äußerst wichtige Einrichtungen, mit deren richtigem Einsatz der Erfolg des Siedlungswerks eng zusammenhängt. Ihre Bedeutung geht ferner aus der Tatsache hervor, daß sie eine Mittlerrolle im Wirtschaftsleben darstellen und die Sphäre bilden, in der Privat- und öffentliche Wirtschaft die meisten Berührungspunkte haben. Auf dem Gemeindegebiet oder seinen Grenzen soll ja letzten Endes auch das Siedlungswerk errichtet werden und die Reichsplanung ihre Verwirklichung finden.

Durch das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 1933 ist den Gemeinden die Pflicht zu einer geregelten Mitwirkung auf der Grundlage eines Wirtschaftsplans gegeben.[48]) Die Gemeinde wird also durch diese gesetzliche Bestimmung bewußt in die Notwendigkeit versetzt, sich frühzeitig ein genaues Bild über die gesamten Möglichkeiten der Bebauung oder Nichtbebauung eines bestimmten Gebiets im Rahmen der Gesamtgemeinde oder eines größeren Gebiets, d. h. im Benehmen mit Nachbargemeinden, zu machen.

[48]) Dieses Gesetz (RGBl. I, S. 659, 1933) verlangt für Wohnsiedlungsgebiete die Aufstellung eines Plans, der die geordnete Nutzung des Bodens insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft und der Industrie, des Verkehrs, der Bebauung, des Luftschutzes, der Erholung und des Heimatbildes in den Grundzügen regelt (Wirtschaftsplan). In den Wirtschaftsplan müssen für die Besiedlung geeignete Flächen in ausreichendem Umfang als Wohn- und Siedlungsflächen vorgesehen sein.

So hat die Gemeinde maßgeblichen Einfluß in der Aufstellung des Gesamtplans, nach dessen Richtlinien und Bestimmungen sich das Siedlungswerk in seinen Einzelheiten erfüllen soll.

Die Tätigkeit einer vorausschauenden städtischen Verwaltung auf dem Siedlungsgebiet ist daher zunächst eine planende und vorbereitende nach den Grundsätzen, die ihr das genannte Gesetz vom 22. 9. 1933 vorschreibt. Eine besondere Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Bodenpolitik, der rechtzeitige Ankauf von günstigem Siedlungsland und seine spätere Abgabe zu einem gerechten Preis, der insofern von Wichtigkeit ist, als bei den durchweg finanziell schwachen Siedlungswilligen zu hohe Gestehungskosten für den Grund und Boden das geplante Siedlungsvorhaben unmöglich machen können. Durch ausreichenden Bodenbesitz ist die Gemeinde ebenso in der Lage, Angebot und Nachfrage auszugleichen, also preisregulierend zu wirken und damit eine ungesunde Bodenspekulation mit den geschilderten Nachteilen zu unterbinden. Weiter ist das in Frage kommende Gelände auf seine Eignung für einen bestimmten Wohnungstyp zu prüfen, ob Mietwohnung oder Kleinsiedlung. Diese Untersuchung erhält ihre Bedeutung durch die Forderung, daß bei der Kleinsiedlung als sogenannter Wirtschaftsheimstätte in erster Linie auf Geeignetheit des Bodens zur Anpflanzung von Gartenfrüchten und zur Tierhaltung Wert zu legen ist. Bei der Prüfung des Bodens für Kleinsiedlungen ist ferner zu überlegen, welche Gartengröße bei dem voraussichtlichen Ertrag des Bodens am zweckmäßigsten ist, weiter, ob bei einem späteren Ausbau der Siedlung Pachtland in genügender Menge zur Verfügung gestellt werden kann. Ebenso gehören in das Gebiet der Planung alle Fragen in städtebaulicher Hinsicht, d. h. es sind alle die Überlegungen anzustellen, die die künstlerisch und architektonisch wertvolle Ausgestaltung der Siedlung zum Ziele haben und die einzelnen Baulichkeiten, Grünanlagen und repräsentativen Gebäude zu einer zweckmäßigen, schönen Gesamtanlage vereinigen. Auf diesem Gebiet tragen gerade die Gemeinden als Inhaber der städtischen Baupolizeigewalt eine große Verantwortung. Auch für die der Planung folgende Aufgabe, die Aufschließung der Wohngebiete, ist die Gemeinde ein notwendiger Faktor. Hiermit setzen die eigentlichen, den Siedlungsbau vorbereitenden Arbeiten ein, wie sie dem unmittelbaren Siedlungsträger zugewiesen sind. Zu der Aufschließung gehören der Bau von Straßen, Versorgung mit Energie und Wasser, Anlage von Kanalisationen, Schaffung von Verkehrseinrichtungen, Fürsorge für die kulturelle und schulische Betreuung der zukünftigen Siedlungsbewohner, Einrichtung von Bibliotheken, Badeanstalten und Krankenhäusern. Ferner ist die Gemeinde in der Lage, durch Vermittlung oder eigenen Einsatz eine maßgebliche Unterstützung

bei der Finanzierung des Siedlungsvorhabens zu geben, und zwar in der Form der Gewährung von Darlehen, der Übernahme von Bürgschaften und anderen Verpflichtungen.[49]) Ebenso kann sie durch Gewährung von Nachlässen oder Stundung der Anlieger- und Straßenbaubeiträge eine wesentliche Hilfe sein. Die Praxis zeigt auch, daß Gemeinden die eigentliche Bauherrschaft selbstverantwortlich übernehmen, vor allem da, wo wegen hohen Risikos ein anderer Träger nicht in Betracht kommt. Diese Tätigkeit wird ausgeübt von Wohnungsbaugesellschaften, die unter städtischer Leitung stehen; andererseits beteiligen sich die Gemeinden an anderen Wohnungsunternehmen und behalten ihren maßgeblichen Einfluß auf die Baugestaltung und Geschäftsführung im einzelnen durch ihre Vertreter im Aufsichtsrat und im Vorstand der Gesellschaft.[50]) In diesem Zusammenhang sei erwähnt, daß die Städte nicht zuletzt die Arbeit der kommunalen Baugesellschaften auch durch Erleichterung der Wohnungsbaufinanzierung erheblich gefördert haben, indem sie den Gesellschaften lang- und mittelfristige Wohnungsbaudarlehen gewährten. Nach dem Stand von 1932 waren insgesamt etwa 140000 Wohnungen von gemeinnützigen städtischen Wohnungsbaugesellschaften errichtet. Der gesamte Bauwert der bezugsfertigen Wohnungen betrug zu diesem Zeitpunkt annähernd 1,2 Milliarden Reichsmark.[51])

Der Hauptvorzug der Gemeinden in ihrer Eigenschaft als Siedlungsträger besteht daher in der Tatsache, daß sie größtenteils Eigentümer oder Vorkaufsberechtigte der für Siedlungszwecke in Betracht kommenden, stadtnahen Geländestücke sind, so daß bei der Landbeschaffung, auch was die Bodenpreise angeht, keine besonderen Schwierigkeiten bestehen. Ein wei-

[49]) Die Gemeinden und Gemeindeverbände bedürfen zur rechtswirksamen Aufnahme von Darlehen, zur Übernahme von Bürgschaften und Verpflichtungen aus Gewährverträgen und zur Bestellung anderer Sicherheiten gemäß § 78 der Deutschen Gemeindeordnung der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Diese Genehmigung darf nur nach vorheriger Zustimmung des Reichsministers des Innern und des Reichsministers der Finanzen erteilt werden. Der Reichsminister des Innern und der Reichsminister der Finanzen haben für das Gebiet der Kleinsiedlung in weitem Umfang den obersten Landesbehörden die Ermächtigung erteilt, in ihrem Namen diese Zustimmung auszusprechen, falls die von den Gemeinden (Gemeindeverbänden) abzuschließenden Geschäfte sich im Rahmen dieser Bestimmungen halten, und ihnen zugleich die Befugnis eingeräumt, diese Ermächtigung auf die oberen Gemeindeaufsichtsbehörden weiter zu übertragen. Im übrigen bleibt die Erteilung der Zustimmung den beiden Ministern vorbehalten. (Siehe Pfundtner-Neubert, a. a. O., IV g 8, S. 23.)

[50]) Eine im Jahre 1933 veranlaßte Umfrage hat ergeben, daß die Städte mit mehr als 25000 Einwohnern insgesamt an 106 örtlichen Wohnungsunternehmen beteiligt sind. Das in diesen Gesellschaften investierte Kapital beläuft sich auf ca. 58 Millionen Reichsmark (Siedlung und Wirtschaft 1934, Heft 12, S. 493).

[51]) Siedlung und Wirtschaft, a. a. O., S. 493.

terer Vorteil ist die genaue Kenntnis der örtlichen Verhältnisse, die es den Gemeinden gestattet, die vorhandenen Möglichkeiten in bezug auf Geländeauswahl, Art der Bauform, niedrigste Kostengestaltung, Abgabe des Landes in Eigentum oder Erbpacht, Beratung der Siedler usw. nach allen Seiten zu untersuchen und so Fehlgriffe auf ein Mindestmaß zu beschränken.

2. Die Heimstätten.

Neben den Ländern und Gemeinden kommen weiterhin als öffentlich-rechtliche Siedlungsträger die Heimstättengesellschaften in Betracht.

Die ersten Heimstätten entstanden während des Weltkrieges, sie verdanken ihre Entstehung dem preußischen Wohnungsgesetz vom 28. 3. 1918.[52]) Sie wurden vom Staat ins Leben gerufen, um auf dem immer problematischer werdenden Gebiet des Wohnungswesens den maßgeblichen Einfluß des Staates sicherzustellen. Eine unmittelbare aktive Beteiligung des Staates war erforderlich gewesen, weil einmal in den Kriegsjahren die Bautätigkeit fast völlig geruht hatte, und weil andererseits bei dem in Kürze zu erwartenden Kriegsende mit der Heimkehr der Frontkämpfer der Wohnbedarf noch weiter anschwellen mußte. Somit verlangte das Wohnungsproblem dringend nach einer Lösung, die wegen der durch den Kriegsausgang bedingten großen Schwierigkeiten, ferner wegen ihrer allgemeinen, volkswirtschaftlichen und sozialpolitischen Bedeutung eine Mitwirkung und Gestaltung durch den Staat notwendig machte. Diese öffentliche Aufgabe war den Heimstätten zugedacht worden. Mit dieser Einrichtung war damals etwas vollkommen Neues geschaffen worden; denn mit ihrer Hilfe sollte ein Sektor der freien Wirtschaft, das Wohnungswesen, seiner bisherigen privatwirtschaftlichen Interessensphäre entzogen und dem Einfluß des Staates unterstellt werden.[53]) Auf Grund dieses Gesetzes wurde dann in den Jahren

[52]) Preußische Gesetzessammlung 1918, Nr. 9, S. 23.

[53]) Im einzelnen heißt es in den Ausführungsanweisungen zu Art. 8 des Gesetzes wie folgt: „Mit Hilfe der Staatsbeteiligung sollten gemeinnützige Unternehmen entstehen (das sind die jetzigen provinziellen Heimstätten), die imstande sind, auch solche Aufgaben der Kleinwohnungsfürsorge zu übernehmen, deren Durchführung die Verfügung über eine beträchtliche Eigenkapitalkraft voraussetzt. Da eine unwirtschaftliche Zersplitterung der zur Verfügung stehenden Staatsmittel vermindert und auch auf eine angemessene Vertretung des Staates in den Organen der Unternehmungen Wert gelegt werden muß, an denen er sich beteiligt, läßt sich eine unmittelbare Beteiligung des Staates an zahlreichen örtlichen Bauvereinigungen nicht ermöglichen. Die Mittel werden daher vielmehr in der Hauptsache zu verwenden sein, um leistungsfähige Unternehmungen für den Umfang der Provinzen oder für das ganze Reich ins Leben zu rufen. Es wird erhofft, damit eine Organisation anzubahnen, welche den mit Staatsbeteiligungen errichteten Gesellschaften für die ländliche Siedlung gleichwertig zur Seite tritt."

1918 bis 1924 in jeder preußischen Provinz eine Heimstätte gegründet. Die bei der Gründung ins Auge gefaßten Ziele waren jedoch in den Jahren des Systems vielfach vergessen worden. Infolgedessen war es 1933 bei der einsetzenden Neuordnung auch des Wohnungswesens notwendig, unter Berücksichtigung der bisher gemachten Erfahrungen die Aufgaben und die Tätigkeit der Heimstätten neu festzulegen. Dies geschah durch Erlaß vom Dezember 1933, in dem die Bedeutung der Heimstätten in ihrer staatlichen Anerkennung durch die neue amtliche Bezeichnung besonders hervorgehoben wurde: Organe der staatlichen Wohnungs- und Siedlungspolitik. Über das Arbeitsgebiet der Heimstätten bestimmt der Erlaß im einzelnen:[54])

„Das Arbeitsgebiet der Gesellschaft umfaßt den Bezirk der Provinz . . . Die Heimstätten haben als Organe der staatlichen Wohnungspolitik die Aufgabe, den Staat bei der Erreichung des Ziels einer wirtschaftlichen und politisch zweckmäßigen Verteilung und der Seßhaftmachung der Bevölkerung durch Beschränkung der Abwanderung vom Land und Stärkung der Abwanderung aus den Städten zu unterstützen. Zu diesem Zweck haben sie durch technische und finanzielle Betreuung, das Gewähren von Zwischenkrediten auf erste und zweite Hypotheken, durch Beschaffung solcher Hypotheken, durch Landbeschaffung und weitere geeignete Maßnahmen überwiegend den Bau von Eigenheimen, insbesondere von Klein- und Einfamilienhäusern mit Gärten und die Kleinsiedlung in jeder Weise zu fördern. Zu ihren Aufgaben gehört fernerhin die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues und Kleingartenwesens sowie die Heimstättenbewegung.

Der Bau von Wohnungen für eigene Rechnung oder im eigenen Namen ist nicht gestattet. Auch darf die Gesellschaft an solchen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, welche Wohnungen für eigene Rechnung oder im eigenen Namen herstellen, sich nicht maßgeblich beteiligen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Reichs- und preußischen Arbeitsministers und des Reichsfinanzministers gestattet. Das Gleiche gilt von der Erzeugung von Baustoffen sowie vom Handel für eigene Rechnung oder im eigenen Namen mit Baustoffen. An Unternehmen, welche Geschäfte dieser Art betreiben, darf sich die Heimstätte nicht beteiligen."

Somit liegt die Tätigkeit der Heimstätten in erster Linie auf dem Gebiet der Finanzierung. Diese geschieht aber nicht in Form der Hingabe von eigenen Hypotheken oder der langfristigen Festlegung eigener Mittel im Wohnungsbau, vielmehr ist für die Heimstätten charakteristisch, daß sie an Pfandbriefinstitute, Sparkassen und Versicherungsträger herantreten, um Zwischenkredite auf erste und zweite Hypotheken zu vermitteln.[55])

Eine weitere Aufgabe der Heimstätten liegt auf bautechnischem Gebiet. Hier sorgen sie durch Übernahme der Bau-

[54]) Enthalten in § 2 des Mustergesellschaftsvertrages.

[55]) Dies geschah bei den vorstädtischen Kleinsiedlungen des III., IV. und IVa Bauabschnittes in der Weise, daß die Heimstätten durch Hergabe ihres Akzepts die wechselmäßige Vorfinanzierung dieser öffentlichen Mittel ermöglichten. Das gleiche gilt für den 2. Bauabschnitt der Reichsdarlehen. Vgl. E. Vigano, Die Arbeit der deutschen Heimstätten. 1933. In Siedlung und Wirtschaft 1934, Heft 12.

kontrolle für angemessene Baupreise und Mieten und unterstützen andrerseits den Bauhandwerker und Arbeiter dadurch, daß sie die Zahlungen für den Bauherrn leisten und daneben für den gebührenden Anteil des örtlichen Bauhandwerks an den Neubauten Sorge tragen. Diese finanzielle Hilfe soll auf Grund ihrer Stellung als Provinzialbehörde überall da eingeschaltet werden, wo die Gemeinden und Gemeindeverbände hierzu nicht in der Lage sind, insbesondere dann, wenn es sich um übergemeindliche Aufgaben handelt.

So ist die Mitwirkung der Heimstätten am Siedlungswerk vor allem eine Betreuungstätigkeit bei der Finanzierung und der Baukontrolle. Diese Tätigkeit wirkt sich weiter aus in einer Unterstützung der Bauherrn im allgemeinen, besonders von solchen, bei denen eine größere Erfahrung auf dem Siedlungs- und Wohnungsgebiet noch fehlt. Die treuhänderische Aufgabe der Heimstätten zeigt sich aber auch in ihrem Verhältnis zum Staat. Diese Stellung geht u. a. aus dem von den Heimstätten geführten Untertitel „Treuhandstellen für das Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen" hervor. Auf diesem Gebiet ist es nach den Ausführungen[56]) des Leiters des Reichsverbandes deutscher Heimstätten, Dr. Wagner, Zweck der Heimstätten, durch treuhänderische Betätigung das Gesicht des Wohnungs- und Siedlungswesens in dem von der Staatsführung gewünschten Sinn zu beeinflussen. Sie sind dem Staat Garanten dafür, daß dort, wo Wohnungsbedürfnisse örtlich auftreten, auch tatsächlich gebaut wird, vor allem auch, wenn die bestehenden Einrichtungen der Wohnungswirtschaft an den betreffenden Orten nicht zureichen. Ferner haben die Heimstätten auch dafür zu sorgen, daß im Rahmen des Wohnungsneubaus der soziale Sektor des Wohnstättenbaues entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen zum Zuge kommt. Daher haben die Heimstätten rechtzeitig das erforderliche Kapital für den Kleinwohnungsbau kontingentmäßig sicherzustellen, um damit den notwendigen Vorrang der Kleinwohnungs- und Kleinsiedlungsbeschaffung innerhalb der Wohnungsproduktion Rechnung zu tragen. Eine Festlegung größerer Kapitalien in Siedlungen oder Wohnungen erfolgt durch die Heimstätten nicht. Dieser Grundsatz erklärt sich daraus, daß die Heimstätten als staatliche Einrichtungen keine besonderen Risiken übernehmen wollen und diese vielmehr den kaufmännisch erfahrenen Gebilden der Wirtschaft überlassen. Zu größeren langfristigen Kapitaleinlagen wären die Heimstätten schon deshalb nicht in der Lage, weil die Höhe des Eigenkapitals der Heimstätten dies nicht zuläßt. So beträgt das Gesellschaftskapital der preußischen Heimstätten rund 56

[56]) Enthalten in der Rede Wagners auf der Jahresversammlung des Reichsverbandes deutscher Heimstätten in Berlin am 23. 3. 1937. In Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 1937, Nr. 3, S. 49.

Millionen RM, unter Hinzurechnung langfristiger Darlehen kommen sie damit auf eine Gesamtkapitalkraft von rund 120 Millionen.[57]) Mit Recht bezeichnet daher Thiele die Heimstätten als Zwischenkreditträger zum Unterschied von den Wohnungsunternehmen als Dauervermögensträger.

Neben dieser Funktion sollen die Heimstätten überall da eintreten, wo verwaltungsmäßig Lücken entstehen oder die staatlichen und Gemeindebehörden notwendige Maßnahmen von sich aus nicht treffen können. Diese Lücken treten vor allem dann auf, wenn ein geeigneter Träger (= Bauherr) für ein Siedlungsvorhaben nicht zu finden ist. Um aber in solchen Fällen das Siedlungswerk weiterzuführen, sind nach Min. Erlaß vom 25. 8. 1933 und 29. 1. 1934 — entgegen den Bestimmungen des Mustergesellschaftsvertrages (s. o. S. 41) — die Heimstätten als Bauherren zugelassen, doch nur für den Bau von Kleinsiedlungen. Diese Einschaltung ist möglich, ohne dem Wesen der Heimstätten als Träger des Zwischenkredits besonderen Abbruch zu tun, da es sich einmal hier um verhältnismäßig kleine Beträge handelt (die Kosten für eine Kleinsiedlerstelle dürfen 5000 RM nicht übersteigen) und weiter nach den gesetzlichen Bestimmungen zur Kleinsiedlung die Stelle spätestens nach drei Jahren in das Eigentum des Siedlers übergeht. Somit ist das Risiko in bezug auf das Eigentum der Stelle zeitlich begrenzt und eine dauernde feste Kapitalanlage nicht zu erwarten.

Schwieriger wird der Eintritt für einen fehlenden Bauherrn, wenn es sich um den Bau von Mietwohnungen handelt, da satzungsmäßig den Heimstätten der Wohnungsbau auf eigene Rechnung und im eigenen Namen nicht gestattet ist. In solchen Fällen sind sogenannte Tochtergesellschaften gegründet worden, die, unter dem Einfluß der Heimstätten stehend, von diesen in den Lücken eingesetzt werden und Bauvorhaben als Bauherren auf eigenes Risiko durchführen. Um aber die Eigenart der Heimstätten nicht zu verwischen, ist die Gründung und der Einsatz von Tochtergesellschaften von einer staatlichen Genehmigung abhängig, die nur bei Vorlage bestimmter Voraussetzungen erteilt wird.[58]) Zu diesen Voraussetzungen gehören das Fehlen eines anderen geeigneten Trägers, das Vorliegen eines öffentlichen Interesses für den Siedlungsbau und schließlich das Verbot, Kapital der Heimstättengesellschaft festzulegen. Auf Grund dieser Bestimmungen bleibt die eigentliche Aufgabe der Heimstätten erhalten und das einsetzbare Kapital wird seiner Zweckbestimmung nicht entzogen.

[57]) Nach Ministerialrat Thiele, Was sind und was wollen die provinziellen Heimstättengesellschaften? In „Siedlung und Wirtschaft" 1936, Heft 11/12, S. 667.

[58]) Vgl. Thiele, a. a. O., S. 668.

Die Heimstätten sind keine Selbstverwaltungskörper wie andere öffentlich-rechtliche Gebilde; ihre Stellung ist vielmehr die einer staatlichen Behörde. Dies zeigt sich darin, daß die provinziellen Heimstättengesellschaften unter der Aufsicht des Oberpräsidenten stehen, der meist auch Vorsitzender des Aufsichtsrats ist. Mitglieder des Aufsichtsrats sind der Landeshauptmann für die Provinzialverwaltung, Regierungspräsidenten, Landräte, Vertreter der provinziellen Bankinstitute, der preußischen Landespfandbriefanstalt, von Landesversicherungsanstalten, Feuersocietäten, Gauheimstättenämtern, der Revisionsverbände, der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen des Handwerks, der Architektenschaft, der Städte und Gemeinden. Mit der Doppelstellung des Oberpräsidenten als Aufsichtsorgan und Vorsitzender des Aufsichtsrats wird der Einfluß des Staates geltend gemacht. Dieser Einfluß erhöht sich noch durch die Bestellung von Inhabern weiterer wichtiger Staatsstellen als Aufsichtsräte. Durch seine weitere Besetzung mit Vertretern der Partei, der Gemeinde sowie der verschiedensten Wirtschaftszweige wird die Gewähr geboten, daß bei der Tätigkeit und dem Einsatz der Heimstätten alle in Frage kommenden Gesichtspunkte, Wünsche und Besonderheiten bedacht werden und Berücksichtigung finden können. Der weite Überblick sowie die gehobene überbezirkliche Stellung der Heimstätten gestattet Ihnen, sich bei allen Maßnahmen von allgemein wirtschaftlichen und staatspolitischen Notwendigkeiten leiten zu lassen. Durch die Gesellschaftsform der Heimstätten als G.m.b.H. sind diese zu wirtschaftlicher Geschäftsführung verpflichtet. „Somit vereinigen die Heimstättengesellschaften in sich die Vorzüge der Beweglichkeit privatrechtlicher Gesellschaften mit der Wahrung des ausschlaggebenden Einflusses des Staates." (Thiele).

In den Jahren 1933—1936 wurden durch die deutschen Heimstätten rund 105000 Wohnungseinheiten gefördert[59]), hiervon entfallen 57,5% auf Kleinsiedlungen. Der Gesamtwert des betreuten Programms belief sich auf rund 600 Millionen RM. Im Jahre 1936 wurden 42000 Wohnungseinheiten neu begonnen, womit eine noch nie dagewesene Höhe erreicht wurde. Der gesamte Wert des Programms betrug rund 243 Millionen RM. Daß die Heimstätten sich in erster Linie dem sozialen Wohnstättenbau widmen, beweist der Anteil am Kleinwohnungsbau. Es blieben 66,2% von den 1936 durchgeführten Einheiten unter einer Monatsmiete von 30 RM., rund 90% aller Einheiten hatten eine Wohnungsgröße bis zu 50 qm.

Wenn wir jetzt die Arbeit und das Wesen der Heimstätten in bezug auf die Trägerschaft untersuchen, so ist festzustellen daß die Heimstätten sowohl als unmittelbare Träger wie auch

[59]) Zahlen nach Wagner, a. a. O., 50.

als Träger im mittelbaren Sinne anzusprechen sind und als solche auftreten. Satzungsgemäß sollen sie sich jedoch von jeder direkten Beteiligung am Siedlungs- und Wohnungsbau, d. h. der Übernahme der Bauherrschaft selbst fernhalten, das, wie schon erwähnt, in der risikofeindlichen Einstellung aller Staatsorgane sowie in der geringen Kapitalkraft seine Begründung findet. Die Trägerschaft der Heimstätten kommt vor allem zum Ausdruck in der finanziellen und bautechnischen Hilfe sowie der Übernahme solcher Trägerfunktionen, bei denen andere Träger hierzu aus irgendwelchen Gründen nicht in der Lage sind oder sich nicht bereit finden. Daneben treten die Heimstätten auch in den oben besprochenen Fällen als Bauherren auf. Somit nehmen Sie als Träger eine Doppelstellung ein, da sie einmal in der Regel als unmittelbare Träger in Erscheinung treten, was sich in der Betreuungstätigkeit zeigt, und wozu sie vom RAM neben Ländern und Gemeinden auch zugelassen werden können, ferner aber gegebenenfalls die Bauherrschaft übernehmen.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß die Bedeutung der Heimstätten zunächst in ihrer Eigenschaft als Staatsorgan liegt, wodurch der Einfluß des Staates im Siedlungsbau gesichert wird, ferner in ihrer verschiedenartigen Einsatzmöglichkeit, die sie überall da als Helfer, Berater, Kreditgeber und auch als Bauherr auftreten läßt, wo in der Durchführung des Siedlungswerks eine Lücke entstanden ist. Auf diese Weise wird eine kontinuierliche, reibungslose Erstellung der Siedlungsvorhaben ermöglicht.

B. Gemeinnützige Träger: Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

1. Allgemeines

Die Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die sich heute im Hauptverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen haben, sind hinsichtlich ihrer Gesellschaftsform zu unterscheiden in Baugesellschaften in der Rechtsform der A.-G. und der G. m b. H., eingetragene Vereine und Genossenschaften. Die besondere Eigenart dieser Wohnungsunternehmen liegt in ihrem gemeinnützigen Charakter, der von ihnen seit den ersten Anfängen der Bauvereinsbewegung in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts propagiert wurde. Dieses Merkmal wurde in den Nachkriegsjahren stark verwässert. Es hatte seinen Grund darin, daß in dieser Zeit, veranlaßt durch die gewaltige Wohnungsnot, neue Wohnungsunternehmen auf den Plan traten[60]), die sich auch gemein-

[60]) So stieg allein die Zahl der Baugenossenschaften von 1400 vor dem Krieg auf über 4000. (Deutscher Bauvereinskalender 1937, S. 200.)

nützig nannten, die aber in Wirklichkeit den Arbeiterwohnstättenbau lediglich als Geschäft ansahen und damit der gemeinnützigen Baubewegung großen Abbruch taten.

Mit dem Erlaß der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. 12. 1930 wurde dieser Mißstand behoben; denn dieses Gesetz machte den Zusatz „gemeinnützig" von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen abhängig, deren wichtigste die folgenden sind:

1. Es gelten nur solche Wohnungsunternehmen als gemeinnützig, die auf Grund der Gemeinnützigkeitsverordnung (Gem.VO) anerkannt sind (§ 1).
2. Das Wohnungsunternehmen muß eine juristische Person sein (§ 2).
3. Das Unternehmen darf nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen (§ 4).
4. Das Wohnungsunternehmen muß sich satzungsmäßig und tatsächlich mit dem Bau von Kleinwohnungen befassen (§ 6).
5. Der Kleinwohnungsbau muß im eigenen Namen und für eigene Rechnung betrieben werden (Art. 6 der 1. Ausführungs-VO).
6. Die Bautätigkeit ist auf die Errichtung von Kleinwohnungen beschränkt[61]) (§ 6).
7. Wohnungen dürfen nur zu angemessenen Preisen vermietet oder veräußert werden (§ 7).
8. Dividenden dürfen satzungsmäßig und tatsächlich nur in beschränkter Höhe verteilt werden (§ 9).
9. Nur Wohnungsunternehmen, die nach § 1 als gemeinnützig anerkannt sind, dürfen sich als solche bezeichnen. Verstöße gegen diese Vorschrift werden bestraft (§ 22).

Durch diese Bestimmungen sind als gemeinnützige Wohnungsunternehmen alle Privatleute, Hausbesitzer und Bauunternehmer, auf Gewinn zielende Wohnungsunternehmen sowie auch der Grundstückshandel ausgeschaltet. Man kann unter dem Begriff „gemeinnützige Wohnungsunternehmen" verstehen: Im eigenen Namen und für eigene Rechnung auftretende, staatlich anerkannte Bauherren von Kleinwohnungen in Form einer juristischen Person, die bei Beschränkung der Gewinnausschüttung ihre Wohnungen zu angemessenen Preisen vermieten bzw. veräußern und nicht unter dem überwiegenden Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes stehen.[62])

Für die Anerkennung als gemeinnützige Unternehmung wird ein besonderes Verfahren herausgebildet. Sie wird ausgesprochen von der obersten Landesbehörde oder einer von

---

[61]) Nach Art. 9 der 1. Ausführungs-VO zur Gem.VO darf die nutzbare Fläche höchstens 75 qm betragen, um als Kleinwohnung angesehen zu werden.

[62]) Der Begriff „gemeinnützige Wohnungsunternehmen" ist in der Gem.VO oder den Ausführungsbestimmungen nicht erklärt und findet daher in der Literatur verschiedene Definitionen, z. B. v. Werner-Maier, Draeger und Dötsch. Die obige Deutung hält sich eng an die von Dötsch aufgestellte Formulierung (vgl. hierzu Dötsch, Wesen und Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. S. 12 ff).

ihr bestimmten Behörde, in Preußen dem Regierungspräsidenten. Sie ist abhängig von der „satzungsmäßigen und tatsächlichen Erfüllung der Vorschriften der Gem.VO, der hierzu ergangenen Ausführungsbestimmungen sowie der im Zusammenhang mit der Gem.VO zur Ergänzung derselben ergangenen Rechtsverordnungen und Gesetze".[63]) Gegen den Spruch der Anerkennungsbehörde ist ein Rechtsweg möglich, dessen zweite Instanz ein Verwaltungsgericht und dessen letzte Instanz das Reichswirtschaftsgericht ist. Der Rechtsweg soll, wie in der Begründung der Gem.VO zum Ausdruck kommt, einerseits die Beteiligten gegen willkürliche und fehlerhafte Beweisführung und Rechtsanwendung schützen, andererseits durch seine einheitliche Spitze eine Zersplitterung der Rechtsanwendung verhüten.

Die obigen klaren Bestimmungen für die Anerkennung der Gemeinnützigkeit hatten ein Absinken der Zahl der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Folge. 1936 betrug ihre Zahl im ganzen 3245, davon 2680 Baugenossenschaften, 417 Gesellschaften m. b. H., 92 Aktiengesellschaften, 44 eingetragene Vereine, 10 Stiftungen und zwei Körperschaften des öffentlichen Rechts.[64])

Hauptaufgabe der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist nach § 6 der Gem.VO der Bau von Kleinwohnungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Dazu kommen alle Geschäfte, die mit der Wohnungsbautätigkeit im Zusammenhang stehen. Hierzu gehören die Verwaltung der erstellten Wohnungen, die Vermietung, die Kontrolle der Mietzinszahlungen bzw. der Amortisationsquoten, ferner die Beschaffung von Baugelände, die Finanzierung mit Eigenkapital und mit fremden Geldern, soweit nicht andere Träger, Heimstätten oder Gemeinden, diese Aufgabe übernehmen.

In Anbetracht der Leistungen und Unterstützungen, die die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dem Staat in seinem Bestreben einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bringen, hat der Gesetzgeber durch eine Reihe von Steuer- und Gebührenbefreiungen ihre Bedeutung anerkannt. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sind von folgenden Steuern und Abgaben befreit:[65])

1. von der Körperschafts-, Vermögens- und Gesellschaftssteuer,
2. von der Grunderwerbssteuer und gemäß der preuß. Musterwertzuwachssteuerordnung, die in vielen Gemeinden eingeführt ist, auch von der Wertzuwachssteuer,

---

[63]) Siehe Gg. Jahn, Das deutsche Genossenschaftswesen der Gegenwart, S. 179.

[64]) Zahlen nach Bauvereinskalender 1937, S. 200.

[65]) Siehe Dötsch, a. a. O., S. 25.

3. von der Gewerbesteuer,
4. von der Reichsurkundensteuer,
5. von den Gerichtsgebühren der Reichskostenordnung.

Eine weitere Begünstigung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen durch den Staat zeigt sich in der Gewährung verbilligter Darlehen und ebenso auf dem Gebiet des Wohnungszwangsrechts.

Nach § 1 Gem.VO muß jedes gemeinnützige Wohnungsunternehmen einen Aufsichtsrat haben. Diese Anordnung ist für gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der A.-G. oder Genossenschaft selbstverständlich. Eine Neuerung stellt sie aber dar für eingetragene Vereine und Gesellschaften m. b. H. Demnach besteht bei allen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die gleiche Organisation, nämlich Vorstand, Aufsichtsrat, Haupt- oder Mitgliederversammlung. Der Aufgabenkreis des Aufsichtsrats der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist in den Mustersatzungen für Baugenossenschaften und den Mustergesellschaftsverträgen für Baugesellschaften in der Form der A.-G. und G. m. b. H. über die eigentliche Kontrolle der Geschäftsführung erweitert worden und sieht bei den Genossenschaften Beratungen und Beschlüsse des Vorstands und Aufsichtsrats in gemeinsamer Sitzung über wichtige, den Bestand der Genossenschaft berührende Geschäfte vor. Darunter fallen Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten, die Ausführung von Bauten und die Vergebung der Arbeiten, Grundsätze der Zuteilung und Nutzung von Genossenschaftswohnungen, Berechnung der Wohnungsnutzungsgebühren, Aufnahme von Anleihen und Aufstellung von Wirtschaftsplänen. Bei den Gesellschaften ist der AR berechtigt, Beschlüsse zu fassen über die Geschäftsanweisung für den Vorstand bzw. die Geschäftsführer, über die Vorlagen an die General- oder Gesellschaftsversammlung, ferner wie bei den Genossenschaften über die jährlichen Wirtschaftspläne, über den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken und Erbbaurechten, sowie über die Vornahme von Bauten.[66])

Die Haupt-, Gesellschafter- oder Mitgliederversammlung, je nach der Rechtsform des Unternehmens, wählt den AR; sie kann Änderung der Satzung und Auflösung des Unternehmens bestimmen; sie beschließt ferner über den Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes, über den Geschäftsbericht des Vorstandes, über die Genehmigung des Jahresabschlusses, über die Verteilung des Jahresgewinns oder die Deckung eines Verlustes sowie über Entnahmen aus der gesetzlichen Rücklage und über die Entlastung von Vorstand und AR.

---

[66]) Dötsch, a. a. O, S. 26.

Aus dieser Darstellung der Befugnisse des AR und der Mitgliederversammlung sowie den für diese Organe in der Gem.VO vorgesehenen Aufgaben geht die Tätigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bereits hervor. Auf Grund dieser Geschäfte sind die Wohnungsunternehmen mittelbare Siedlungsträger, d.h. sie bekommen von einem unmittelbaren Träger einen Siedlungsabschnitt zur Übernahme der Bauherrschaft zugewiesen, nachdem eine Gemeinde oder Heimstätte bereits alle vorherigen in Frage kommenden Arbeiten der Planung und Betreuung erledigt hat.

Auf Grund der Gem.VO (Bestimmungen über laufende Aufsicht) war es möglich, staatlicherseits gegen Mißstände im Bereiche des Gemeinnützigkeitswesens einzuschreiten, doch nur im Einklang mit dem geltenden Privatrecht: Es war aber keine Handhabe gegeben, „um mit Rechtswirksamkeit für und gegen das Wohnungsunternehmen auf dem Gebiet der Personalangelegenheiten Rechtshandlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Unternehmen von unwirtschaftlichen Verpflichtungen gegenüber leitenden Angestellten zu befreien, wenn die dazu berufenen satzungsmäßigen Organe die Kündigungen nicht vornehmen, nicht veranlassen oder nicht genehmigen wollen".[67]) Daß derartige personelle Veränderungen mehrmals erforderlich waren, zeigen diejenigen Unternehmen, deren Wirtschaftsführung nicht im Sinne des Gemeinnützigkeitscharakters verlief. So sind Stellen bekannt geworden, bei denen entweder im Verhältnis zum Geschäftsumfang ein zu großer Verwaltungsapparat beschäftigt wurde, oder bei denen an leitende Angestellte Vergütungen gezahlt wurden, die die Sätze für die Besoldung etwa gleichartiger Reichsbeamter erheblich überstiegen oder wo beide Mißstände zutrafen.[68])

Ein weiterer möglicher Grund zu personellen Umbesetzungen lag in dem Umstand, daß „einzelne Wohnungsunternehmen von Persönlichkeiten geleitet wurden, die nach ihrer eigenen Entwicklung und Einstellung nicht die Gewähr dafür bieten, daß sie bei der Verwaltung der zum großen Teil aus öffentlichen Darlehen und Steuerbefreiungen herrührenden Vermögensmassen die Grundsätze der nationalen Regierung innehalten werden".[68]) Daher war es notwendig, zum Zwecke der Sicherung des Gemeinnützigkeitswesens und der Vornahme personeller Gleichschaltungen dem Staat eine gesetzliche Handhabe zu verschaffen. Dies geschah durch das Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen.[69]) Durch dieses

---

[67]) S. hierzu Pfundtner-Neubert, a.a.O., IVg 1, S. 1.

[68]) Derselbe, a.a.O., S. 2.

[69]) Gesetz vom 14. 7. 1933, RGBl 1933, I, S. 484.

Gesetz wurden weiterhin die Anerkennungsbestimmungen verschärft. Nunmehr ist die Anerkennung zu entziehen, wenn das Wohnungsunternehmen den Vorschriften der Gem.VO nicht mehr entspricht oder der Satzung zuwiderläuft, z. B. wenn ein Wohnungsunternehmen den Bau von Wohnungen einstellt oder unbegründet lange unterbricht und sich nur noch auf die Verwaltung der fertiggestellten Bauten beschränkt. Auf Grund des Gesetzes und einer später zur Klärung von Zweifelsfragen erlassenen Ausführungs-VO[70]) war es den zuständigen Behörden nunmehr ermöglicht, die oben geschilderten Mißstände ordnungsmäßig zu beseitigen.

Die Gem.VO sieht für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen das Konzessionssystem vor, d. h., die Zuerkennung des Gemeinnützigkeitscharakters wird von einer staatlichen Stelle, von den obersten Landesbehörden oder einer von diesen bestimmten Stelle ausgesprochen. Diese sollen auch die in der Gem.VO vorgesehene staatliche Kontrolle, die laufende Aufsicht, ausüben. Der Hauptzweck dieser laufenden Aufsicht besteht darin, den Mitgliedern bzw. Gläubigern die den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehenden Vermögen, gebildet aus Spargeldern, Darlehen, staatlichen Zuschüssen usw., zu sichern. Es handelt sich hier darum, Konkursen durch entsprechende Maßnahmen vorzubeugen und damit den Ruf und die Kreditwürdigkeit der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu erhalten. Praktisch liegt diese Beaufsichtigung jedoch bei den baugenossenschaftlichen Revisionsverbänden, denen alle gemeinnützigen Wohnungsunternehmen grundsätzlich anzugehören haben. Doch lag der Aufbau und die Geschäftstätigkeit dieser Revisionsverbände gesetzlich noch nicht fest, ebenso wenig war Klarheit geschaffen, welche Verbände hierfür in Betracht kommen. Diese Fragen wurden geregelt in dem Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.[71]) Danach kann der RAM Revisionsverbände zulassen oder bereits bestehende auflösen. Er bestimmt weiter für jeden Verband einen örtlich abgegrenzten Teil des deutschen Reiches als Revisionsbezirk. Das genannte Gesetz enthält weiterhin Richtlinien, nach denen die Satzungen dieser Revisionsverbände aufzustellen sind. Auf Grund dieses Gesetzes sind vom RAM nunmehr 12 Revisionsverbände zugelassen, deren Bezirke sich gleichmäßig über das Reichsgebiet verteilen. Jedem dieser Verbände ist eine gleichlautende Satzung gegeben worden. Hauptzweck eines Verbandes ist die laufende Beaufsichtigung und Revision der ihm angeschlossenen Wohnungsunternehmen. Die letzteren

[70]) Vom 6. 2. 1934, RGBl 1934 I, S. 89.
[71]) Gesetz vom 26. 3. 1934, RGBl 1934 I, S. 246.

haben Beanstandungen, die in den Prüfungsberichten niedergelegt werden, durch entsprechende Maßnahmen abzustellen. Die 12 Verbände haben als gemeinsamen Dachverband den Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., dessen Satzung im Zuge des obigen Gesetzes ebenfalls neu gestaltet wurde. Seine Organe sind der Hauptverbandsführer, der Verwaltungsrat und der Verbandstag. Der Hauptverbandsführer wird vom Verbandstag unter Zustimmung des zuständigen Reichsministers auf drei Jahre bestellt und kann auf dieselbe Weise abberufen werden. Er bestellt im Benehmen mit der Mitgliederversammlung der Revisionsverbände deren Verbandsführer und kann sie auch abberufen.[72])

Der strenge Maßstab, der durch die Gesetzgebung der nationalsozialistischen Regierung an den Charakter des Gemeinnützigkeitswesens gelegt wurde, zeigt sich auch in der Rechtsprechung zur Gem.VO. Oberste Instanz hierfür ist das Reichswirtschaftsgericht.[73]) Nach der Auffassung dieses Gerichts ist einem Wohnungsunternehmen die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu entziehen, wenn es satzungsmäßig den Wohnungsbau zwar vorsieht, tatsächlich aber dieser Zweckbestimmung nicht nachkommt und beispielsweise nur den vorhandenen Bestand an Wohnungen dem von ihm betreuten Personenkreis zur Verfügung stellt. Andererseits hat aber das Reichswirtschaftsgericht ein „gelegentlich übervorsichtiges Verhalten“[73]) bei der Bauplanung anerkannt, in Anbetracht der Tatsache, daß von den gemeinnützigen Unternehmen Gelder zumeist minderbemittelter Volksgenossen verwaltet werden, was ein besonders großes Verantwortungsbewußtsein bei der Verwendung dieser Gelder notwendig macht. Die so gesetzlich festgelegte und auch in der Rechtsprechung zum Ausdruck kommende Verschärfung der Gemeinnützigkeitsbestimmungen hat ihre Berechtigung in den Vergünstigungen zahlreicher Art, die der Staat den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zukommen läßt. Der Staat hat darauf zu achten, daß die Vorteile, die einer Einrichtung durch die Allgemeinheit gewährt werden, dieser letzten Endes auch wieder zugute kommen müssen.

Wir haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bereits unterschieden nach ihrer Rechtsform in Gesellschaften, Genossenschaften, eingetragene Vereine sowie die zahlenmäßig weniger hervortretenden Stiftungen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften; man kann auch eine andere Unterteilung vornehmen, und zwar danach, ob die Unternehmen die von ihnen

[72]) Vgl. Pfundtner-Neubert, a. a. O., S. 19 ff.

[73]) Vgl. Waldemar Draeger, Grundsätze aus der Rechtsprechung des Reichswirtschaftsgerichts zur Gem.VO. In „Deutscher Bauvereinskalender“ 1936, S. 178.

erstellten Wohnungen an dritte Personen veräußern bzw. vermieten oder nur an ihre Mitglieder weitergeben. Zu den letzteren sind, abgesehen von geringen Ausnahmen, die Baugenossenschaften und die eingetragenen Vereine zu rechnen, die die Zuweisung einer Wohnung von der Mitgliedschaft und der Höhe der Einlage bzw. des Geschäftsanteils abhängig machen. Dagegen geben die Gesellschaften, deren Kapital nur von der verhältnismäßig geringen Zahl Gesellschafter oder Aktionäre aufgebracht wird, weniger an diese, sondern an andere Wohnungssuchende ab.

Die Wahl der Rechtsform der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist zumeist nicht zufällig bedingt, sondern von den besonderen örtlichen und persönlichen sowie den finanziellen Verhältnissen abhängig; auch gleichen sich die Baugesellschaften, Genossenschaften und Vereine hinsichtlich ihres Wirkens und ihres Einsatzes nur wenig, vielmehr hat jede Form dieser Wohnungsunternehmen ihr eigenes Spezialgebiet im Wohnstättenbau, das ihnen ihr besonderes Gepräge gibt.

2. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der A.G. und G.m.b.H.

Die Baugesellschaften verdanken ihre Entstehung in der Regel der Initiative eines unmittelbaren Trägers, zumeist einer Gemeinde, die als Planer ihres Bauraumes die Bauherrschaft für ein beschlossenes Siedlungsvorhaben nicht selbst übernimmt, sondern zu diesem Zweck eine G m.b.H, seltener eine A.G., ins Leben ruft. Baugesellschaften werden immer dann vorhanden sein, wenn ein anderer geeigneter Träger, z. B. eine Baugenossenschaft, in dem Gebiet nicht existiert. Die Gemeinde hat auf diese Weise einen doppelten Vorteil; einmal braucht sie nicht selbst das Risiko eines Bauherrn zu tragen, sondern kann ein zu diesem Zweck geeigneteres wirtschaftliches Unternehmen einschalten, zweitens ist ihr durch ausreichende Kapitalbeteiligung trotzdem der maßgebende Einfluß auf die Bautätigkeit der Gesellschaft gesichert. Dieser Einfluß wird ausgeübt dadurch, daß der Bürgermeister oder ein Beigeordneter den Vorsitz im AR der Gesellschaft führt und die Gemeinde durch ihre Majorität im AR oder der Hauptversammlung ihren Willen jederzeit durchsetzen kann. Es kann auch der Fall eintreten, daß eine sehr große Baugesellschaft selbst nicht als Bauherr auftritt, sondern vielmehr eine zwischen dem unmittelbaren Träger und dem Bauherrn eingeschaltete Stellung einnimmt. Die Begründung hierfür ist darin zu sehen, daß eine kommunale Baugesellschaft sehr wohl auch die Betreuungsfunktion und Planungsarbeiten übernehmen und andererseits die eigentliche Bauherrschaft wegen der Zentralstellung der Gesellschaft Schwierigkeiten machen kann und besser an

eine mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraute Genossenschaft übertragen wird.

Eine solche allgemein geltende Regelung strebt beispielsweise die Gewobag (Gemeinnützige Wohnungsbau A.-G.), Frankfurt am Main an, die bei einer klaren Trennung der Betreuungs- und Bauherrnfunktion die letztere den Baugenossenschaften überlassen und sich selbst lediglich auf die Betreuung — in diesem Falle auch der Baugenossenschaften — beschränken will.[74])

Der Vorzug und das Wesen der Baugesellschaften liegt darin, daß in ihnen die Funktionen der unmittelbaren wie auch die der mittelbaren Träger an einer Stelle zusammengefaßt werden können. Dies zeigt sich vor allem bei den kommunalen Baugesellschaften, die einmal den Willen der behördlichen Planungsstellen zum Ausdruck bringen und ferner bei einer Kapitalbeteiligung durch Industrieunternehmen und öffentlich-rechtliche Einrichtungen (Handelskammern usw.) in ihrer Bautätigkeit auch die Interessen dieser Kreise berücksichtigen können. Durch die Wahl der Gesellschaftsform der A.G. ist es möglich, zahlreiche kleine Kapitalien verhältnismäßig leicht zu sammeln und für den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzbar zu machen. Die gemeinnützigen Baugesellschaften haben es auf Grund ihrer Zusammenarbeit mit Kommunal- und anderen Behörden vielfach erst erreicht, diese Stellen für den Arbeiterwohnstättenbau zu interessieren, so daß diesen dann in der Folgezeit besondere Beachtung und auch Unterstützung zuteil wurde.[75]) Außerdem wird durch die mögliche weitgehende Vereinigung der verschiedenen Trägerfunktionen in einer Hand ein Leerlauf und ein besonderer Instanzenzug, wie er sonst beim Verkehr zwischen mehreren zuständigen Stellen einsetzen würde, vermieden und ein kontinuierlicher rascher Weg bei der Durchführung des Wohnungsbaus ermöglicht. Dem steht jedoch der Nachteil gegenüber, daß alle Trägerfunktionen von einem Organ ausgeführt notwendigerweise mangels Spezialisierung in der Durchführung leiden müssen.

3. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft.

Die Baugenossenschaften machen den Erwerb einer Wohnung durch ein Mitglied abhängig von der Zeichnung und Einzahlung eines Geschäftsanteils. Die Höhe dieses Anteils

[74]) Vgl. Stadtrat Schönbein, Frankfurt am Main: Die gemeinnützige Wohnungs A.-G., Frankfurt am Main, im Rhein-Mainischen Siedlungswerk. In Siedlung und Wirtschaft 1936, Heft 2, S. 83.

[75]) Vgl. Henzler, Rede auf dem Verbandstag des Verbandes Bayerischer Wohnungsunternehmen in Würzburg am 21. 8. 1937. In „Zeitschrift für Wohnungswesen" 1937, Nr. 17, S. 297.

muß nach der Gem.VO (§ 3, Abs.2) mindestens 300 RM betragen und soll innerhalb von 3 Jahren eingezahlt sein. Änderungen der Zahlungsfrist, insbesondere Verlängerungen, sind auf Antrag gestattet. Die Summe der Geschäftsanteile der einzelnen Genossen bildet die Kapitalgrundlage der Genossenschaft und entspricht dem Stammkapital bei einer Gesellschaft. Der Geschäftsbetrieb, d.h. die Vergebung von Wohnungen, ist auf die Mitglieder beschränkt; das schließt aber nicht aus, daß die Mitgliederzahl begrenzt oder deren Neuzugang erschwert ist. Voraussetzung ist lediglich die Übernahme eines oder mehrerer Geschäftsanteile. Durch die Mitgliedschaft erwächst dem Genossen aus der Satzung ein Anspruch, bei der Vergebung von Wohnungen berücksichtigt zu werden, und ebenso ein Mitbestimmungsrecht nach Maßgabe der Satzung an den Angelegenheiten der Genossenschaft.

Das Wirken der Baugenossenschaften besteht faßt ausschließlich in der Übernahme der mittelbaren Trägerschaft, der Ausführung des Wohnungsbaues als eigentliche Bauherren, d.h. die Tätigkeit ist abzugrenzen nach oben gegenüber dem unmittelbaren Träger, von dem die Genossenschaft einen Bauabschnitt zur Durchführung übertragen erhält, und nach unten zum Bauunternehmer und -handwerker, der im Auftrag der Baugenossenschaft als Bauherr die Bauarbeiten übernimmt. Es gibt allerdings Genossenschaften, die die Bauherrschaft und technische Ausführung des Baues in einer Person vornehmen, was nach der Ausführungs-VO zur Gem.VO (Art. 6, 1a) den Baugenossenschaften gestattet ist. Doch sind die von den Genossenschaften geleiteten Bauunternehmen selten; ihre Tätigkeit erstreckt sich im wesentlichen auf Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten. Diese Gebilde — von Dötsch als „Regiebetriebe" bezeichnet — müssen nunmehr heute im Zeitalter nationalsozialistischen Wirtschaftsdenkens allmählich der Auflösung verfallen, da ja ein wirtschaftliches Unternehmen nur seinem Wirtschaftszweig wesenseigene oder verwandte Aufgaben erfüllen soll.

Die besonderen Merkmale der Baugenossenschaften und ihre Leistungen sollen wegen ihrer weitgehenden Bedeutung für zahlreiche Gebiete der Wirtschaft und des öffentlichen Lebens, nicht zuletzt wegen ihrer Tradition, in einem besonderen Kapitel aufgezeigt werden. Zuvor ist jedoch noch ein weiterer Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu erwähnen: der eingetragene Verein.

4. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen in der Rechtsform des eingetragenen Vereins.

Diese haben mit den Genossenschaften bezüglich der Wohnungsvergebung das Gemeinsame, daß die Wohnungen nur

von Mitgliedern erworben werden können. Fauth[76]) sieht den Vorteil des eingetragenen Vereins darin, daß diesem das BGB als Organ nur Vorstand und Mitgliederversammlung vorschreibt und mithin bei Fehlen des AR ein verantwortungsbewußter Vorstand reibungsloser und schneller disponieren kann. Daher erscheint ihm die Rechtsform des eingetragenen Vereins geeigneter für die Beweglichkeit und Anpassungsfähigkeit verlangenden Aufgaben im Wohnungsbau. Hierzu ist zu sagen, daß ein Wohnungsunternehmen auch in der Rechtsform des eingetragenen Vereins, will es die Bezeichnung „gemeinnützig" verdienen und damit in den Genuß der verschiedenen Steuer- und Gebührenbefreiungen kommen, nach der Gem.VO einen AR oder ein anderes Organ haben muß, das im wesentlichen die Rechte und Pflichten eines AR hat. Dieses Organ wird bei den eingetragenen Vereinen vielfach auch als Überwachungsausschuß bezeichnet. Das Fehlen eines AR ist auch kein Vorteil, zumindest nur bedingt, da ja der AR durch seine Kontrollfunktion den Schutz der Mitglieder übernimmt und die wirtschaftliche Verwendung der Sparkapitalien überwacht. Die Eigenart der Vereine liegt vielmehr auf einem anderen Gebiet, und zwar im Bau von Eigenheimen, der insbesondere in den ersten Jahren der Nachkriegszeit von ihnen gepflegt wurde. Heute eröffnet sich für die Bauvereine ein geeignetes Betätigungsfeld im Wege des Reichsbürgschaftsverfahrens. Danach gibt das Reich die Bürgschaft für Hypotheken von 40—75% der Bau- und Bodenwerte, wenn — neben Erfüllung der sonstigen Bedingungen, wie Wohnbedürfnis, Preisangemessenheit, Größe der Wohnungen, Eigenheime usw. — mindestens 4 Eigenheime oder Geschoßwohnungen errichtet werden.[77]) Diese Wohnungen sind jeweils durch einen einheitlichen Träger zu erstellen. Mit der Übernahme der Trägerschaft durch Bauvereine ist es auch möglich, den Eigenheimbau wieder einer soliden, zweckmäßigen Bauweise zuzuführen, besonders da, wo eine kostspielige, übertriebene Baugestaltung das Leistungsvermögen überschritten hat.

Die Aufgaben der Bauvereine als Träger erstrecken sich auf die Gruppenbauherrschaft, d. h. sie sind mittelbare Träger mit denselben Aufgaben wie die Baugenossenschaften, jedoch unterscheiden sie sich dadurch von ihnen, daß sie in erster Linie den Bau von Eigenheimen durchführen[78]), der auf Grund

[76]) Vgl. Fauth, Siedlungsgemeinschaft und Siedlungsträger. In Siedlung und Wirtschaft 1934, Heft 11, S. 447.

[77]) Vgl. Brecht, Eigenheimbau durch Bauvereine. In Zeitschrift für Wohnungswesen, 1934, S. 171.

[78]) Vgl. hierzu Tabelle S. 76/77. Aus der Spalte 1935 ist ersichtlich, daß der Anteil der Eigenheime an der gesamten bisherigen Wohnungsproduktion bei den Vereinen relativ am größten ist, und zwar rund 22%, während diese Ziffer für die Baugenossenschaften und Baugesellschaften zwischen 11 und 12% liegt.

ihrer im Vergleich zu den Baugenossenschaften etwas kapitalkräftigeren Mitglieder kostspieliger ist, was sich auch daraus ergibt, daß ihre Mitglieder sich vornehmlich aus den Kreisen der Beamten, Kaufleute und Handwerker zusammensetzen.

C. Private Träger bzw. mit Trägeraufgaben betraute Unternehmen.[79])

Wenn nach den öffentlich-rechtlichen und gemeinnützigen Siedlungsträgern im folgenden Träger anderer Art besprochen werden sollen, so ist hier in erster Linie auf die Siedlungstätigkeit von Industrieunternehmen und die der Deutschen Reichsbahn einzugehen. Bei diesen „Trägern" handelt es sich weniger um die volle Übernahme der Trägerschaft und die Durchführung der hierfür anfallenden Aufgaben; es werden hier vielmehr gewisse Teilaufgaben, die in den Rahmen der mittelbaren Trägerschaft gehören, durchgeführt, so daß man diesen Unternehmen nicht die Bezeichnung Träger zuerkennen kann. In der Regel ist es so, daß eines der oben besprochenen Institute, Wohnungsunternehmen usw., die mittelbare Trägerschaft verantwortlich ausübt, und unter seiner Leitung dann ein anderes Unternehmen eine oder mehrere Trägerfunktionen übertragen bekommt, für die es auf Grund besonderer Umstände in Frage kommt. Es ist auch offensichtlich, daß beispielsweise eine Industriefirma nur selten einen vollwertigen Träger abgeben kann, da ja der Hauptzweck eines solchen Unternehmens auf einem anderen Gebiet, der Güterproduktion liegt und seine Beteiligung am Arbeiterwohnstättenbau nur zusätzlicher Art sein kann. Gegen die Einschaltung privater Unternehmen sind vielfach Bedenken laut geworden, da man die Siedlungstätigkeit von Industriefirmen auf rein wirtschaftliche Überlegungen und Spekulationsabsichten zurückführte. Doch sind die Aufgaben des Siedlungswerks im Hinblick auf die Erstellung ausreichenden Wohnbedarfs für eine leistungsfähige Industriearbeiterschaft so groß, daß alle hierfür geeigneten und bereiten Kräfte herangezogen werden müssen. Die gegen die Träger dieser Art geäußerten Befürchtungen können je-

[79]) Wenn in diesem Abschnitt von privaten Trägern gesprochen wird, so ist diese Bezeichnung nicht im Hinblick auf den privatwirtschaftlichen Charakter dieser Einrichtungen aufzufassen, sondern lediglich als Unterscheidungsmerkmal gegenüber den öffentlich-rechtlichen und gemeinnützigen Siedlungsträgern zu verstehen. Es soll mit dieser Bezeichnung gesagt werden, daß die Einrichtungen dieser Art sich am Wohnstättenbau nicht beteiligen auf Grund staatlichen Auftrags wie die Gemeinden, oder weil es satzungsmäßig der Gegenstand ihres Unternehmens an sich ist, wie bei den Heimstätten und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, sondern daß die Mithilfe erwächst auf Grund freier Initiative und sozialen Verantwortungsbewußtseins.

doch gemindert oder ganz beseitigt werden durch die oben bezeichnete Regelung, d. h. durch Ein- oder Vorschaltung anerkannter Siedlungsträger, unter deren Leitung und Kontrolle die privaten Träger die ihnen übertragenen Funktionen erfüllen.

1. Industrie

Die Beteiligung von Industriefirmen an der Versorgung der Bevölkerung (in erster Linie ihrer eigenen Arbeiter) mit Wohnbedarf hat eine längere Geschichte. Schon in der Zeit des industriellen Aufschwungs in Deutschland vor 50 und mehr Jahren zwang die plötzliche Zusammenballung großer Arbeitermassen auf engem Raum zu besonderen Maßnahmen auf wohnungswirtschaftlichem Gebiet. Man versuchte das Problem zu lösen durch Errichtung sogen. Werkswohnungen. Diese Häuser, die im allgemeinen in städtebaulicher und gesundheitlicher Hinsicht weder den damaligen noch den heutigen Anforderungen entsprechen konnten, hatten den Nachteil, daß das Mietverhältnis mit dem Arbeitsverhältnis verknüpft war, daß der Arbeiter also nie Eigentum erwerben und außerdem keine dauernde Heimstätte besitzen konnte. Zudem bedeutete die Errichtung von werkseigenen Wohnungen für die Betriebe eine nicht geringe Festlegung von Kapital, das produktiven Zwecken verloren ging und besser und volkswirtschaftlich zweckmäßiger für Siedlungen ausgegeben wurde, die dem Arbeiter selbst gehören, wie es heute bei der industriellen Heimstättensiedlung geschieht. Einer der Grundsätze, nach denen die Heimstättenämter der NSDAP die Siedlungswahl vornehmen, verlangt, daß „der Siedler Stammarbeiter eines Werkes sein muß, der auf Grund eines ständigen Arbeitsverhältnisses an einem bestimmten Ort mit dem Boden verwurzelt werden darf."[80])

Da es zum Ziele des Siedlungswerks gehört, gerade den leistungsfähigen Stammarbeiter durch Zuteilung einer Heimstätte wieder mit dem Boden zu verwurzeln, muß auch das Industrieunternehmen ein Interesse an einer gesunden, krisensicheren Wohnstätte ihrer Arbeiter haben. Dieses Interesse kann es zeigen durch tatkräftige Mithilfe im Rahmen der ihm zur Verfügung stehenden Mittel und ihrer Anwendung. Die Wichtigkeit der Ansiedlung von Stammarbeitern sowie die mögliche Hilfe, die die Industrie dabei stellen kann, sind auch von den maßgebenden Stellen der deutschen Industrie erkannt und die verschiedenen Möglichkeiten einer Einschaltung der

[80]) Behrends, Sachbearbeiter im Reichsheimstättenamt, Siedlerauswahl — Siedlerbetreuung. In Siedlung und Wirtschaft, 1935, Heft 5, S. 192. Vgl. auch Anm. 41, S. 30.

Industrie oder der einzelnen Unternehmen in das Siedlungswerk untersucht worden. So hat die Reichsgruppe Industrie eine Entschließung gefaßt, die Bestrebungen der Reichsregierung auf Förderung des Arbeiterwohnstättenbaues (Kleinsiedlung, Eigenheim, Mietwohnung) nach Möglichkeit zu unterstützen. Dieser Beschluß wurde gefaßt anläßlich einer von der Reichsgruppe Industrie veranlaßten Aussprache, die in Gegenwart zahlreicher Wirtschaftsführer unter Vorsitz des Hauptgruppenleiters Dr. Eugen Vögler am 13. 5. 1935 stattfand.[81])

Um das Ziel dieser Entschließung leichter zu verwirklichen und seine Durchführung reibungsloser zu gestalten, haben sich auf Veranlassung der Reichsgruppe alle am Siedlungswerk interessierten Verbände und Körperschaften zu einer Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Arbeiterwohnstättenbaus zusammengeschlossen.

Dieser Arbeitsgemeinschaft gehören an:

1. Reichsgruppe Industrie,
2. Deutscher Gemeindetag,
3. Reichsheimstättenamt der NSDAP und DAF,
4. Wirtschaftsgruppe Bauindustrie,
5. Reichsverband deutscher Heimstätten,
6. Hauptverband deutscher Wohnungsunternehmen.

Nach dem Wortlaut der Entschließung würde die hauptsächliche Mithilfe der Industrieunternehmen auf dem Gebiet der Finanzierung liegen, und zwar handelt es sich um Aufbringung des Restkapitals, das nach Beschaffung der Hypotheken verbleibt und durch das Eigenkapital des Siedlers meist nicht aufgebracht werden kann. Diese Spitze macht in der Regel 10—15% der Bausumme aus, die in Form von Werksdarlehen von der Firma dem Siedler zu tragbarem Zinssatz zur Verfügung gestellt werden soll. So ist das Rhein-Mainische

[81]) In dieser Entschließung heißt es: „Die an der heutigen Sitzung beteiligten Industriekreise sind bereit, die Bestrebungen der Reichsregierung auf Förderung des Arbeiterwohnstättenbaus (Nebenerwerbssiedlung, Gemischtsiedlung) nach Möglichkeit zu unterstützen. Sie erklären sich daher bereit, an der Aufbringung der nach den bisherigen Erfahrungen meist fehlenden Mittel für die Spitzenfinanzierung im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit mitzuwirken. Zur Verwirklichung des erstrebten Ziels bittet die Industrie die Reichsregierung, dafür Sorge zu tragen, daß ausreichende Mittel für die Gewährung der 1. und 2. Hypothek auf dem Kapitalmarkt zur Verfügung gestellt werden. Es muß ferner sichergestellt werden, daß der im Besitz der öffentlichen Körperschaften, insbesondere der Gemeindeverwaltungen, befindliche Grund und Boden zu angemessenen Preisen bereitgestellt wird. Es ist daran gedacht, daß alle an der Seßhaftmachung der Gefolgschaft interessierten Kreise und öffentlichen Stellen sich zur gemeinsamen Unterstützung des Kleinwohnungsbaus bei einer der bereits bestehenden Stellen des Bezirks zusammenfinden." Aus Zeitschrift für Wohnungswesen 1935, Heft 6, S. 116.

Siedlungswerk, das eines der ersten größeren Siedlungsvorhaben in Deutschland nach der Machtübernahme war, vornehmlich durch Mitwirkung zahlreicher Industrieunternehmen in Form der Gewährung von Firmendarlehen durchgeführt worden. Vielfach stellten die Unternehmen hier auch die Hypotheken. Eine Unterstützung des Siedlungswesens ist auch möglich durch Beteiligung an gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, vornehmlich kommunalen Baugesellschaften, wobei die Firmen durch Vertretung in der Hauptversammlung oder im AR unmittelbar an der Gestaltung der gemeindlichen Siedlungsplanung teilnehmen können. Ebenso kann die Fremdfinanzierung durch Übernahme von Bürgschaften durch die Betriebe erleichtert werden.

Neben der Finanzierungshilfe kann die Mitwirkung der Firma noch auf andere Weise geschehen. Zunächst kommt hier die Abgabe von werkseigenem Boden als Siedlungsgelände in Betracht. Diese Landabgabe kann zu einem angemessenen Preise auf das Darlehn angerechnet werden. Das Land kann auch dem Siedler im Wege des Erbbaurechts gegeben werden und nach erfolgter Tilgung des Darlehns in Volleigentum umgewandelt werden. Dieser Weg hat den Vorteil, daß der Siedler geringere Anschaffungskosten hat, ohne daß er wirtschaftlich schlechter gestellt ist, als wenn er Eigentümer wäre. Ferner ist die Zahlung von sogen. verlorenen Zuschüssen eine wesentliche Erleichterung für den Siedler.[82])

Ebenso kann sich die Mitwirkung der Firma zeigen in der Gewährung von Lohnvorschüssen, der Bereitstellung der notwendigen Arbeitsgeräte, der kostenlosen Lieferung von Firmenfabrikaten, die für den Siedlerhausrat gebraucht werden können, der Anlage und Verbesserung von Straßen vom Werk zur Siedlung, der Einrichtung eines regelmäßigen Autobusverkehrs zu Beginn und Ende der Arbeitszeit usw.[83])

Zur Zeit der Arbeitslosigkeit zeigte sich die Mitwirkung des Betriebes bei der sogen. Werksbeurlaubung. Hierbei wurde

---

[82]) So gewährten beispielsweise die Vereinigten Aluminiumwerke A.G. und Elektrowerke A. G. Lautawerk bei der Errichtung von 84 Siedlerstellen der Kurzarbeitersiedlung Lautaberg pro Stelle einen verlorenen Zuschuß von 500 RM und stellten außerdem je 1000 qm Land zur Verfügung. (Dr. Hans Wagner, Industriesiedlungen im Gau Kurmark. In Siedlung und Wirtschaft, 1935, S. 190.)

[83]) Beispiele hierfür bieten die A.E.G., die für die 100 Stellen große A. E. G.-Siedlung in Waltersdorf eine Hydrophoranlage einschließlich sämtlicher Anschlüsse errichtete, da die Bodenverhältnisse die Errichtung von Brunnen nicht zuließen. Ebenso wurden die elektrischen Herde kostenlos gestellt und der Siedlergemeinschaftsraum vom Werk geschaffen.

Die Hirsch-Kupferwerke in Finow gaben beim Bau der Dietrich-Eckart-Siedlung denjenigen Siedlern, die weder über Eigenkapital verfügten noch in der Lage waren, die erforderliche Selbsthilfe zu leisten, einen Lohnvorschuß von 250 RM. (Vgl. Wagner, a. a. O.)

ein siedlungswilliger Stammarbeiter zwecks Ableistung der Selbsthilfe für eine gewisse Zeit aus dem Betriebe entlassen und für ihn ein Arbeitsloser eingestellt. Der Siedler galt als erwerbslos und bekam Erwerbslosenunterstützung. Nach Fertigstellung der Siedlung, bei der er durch seine Arbeitskraft einen Teil des notwendigen Eigenkapitals aufgebracht hatte, ging er dann wieder an seinen alten Arbeitsplatz zurück.

Einen besonderen Weg sind die pfälzischen Werke der I. G. Farbenindustrie gegangen[84]), die zwecks Errichtung von Stammarbeitersiedlungen für ihre Gefolgschaftsmitglieder einen eigenen Träger geschaffen haben, die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft I. G. m. b. H. (Gesiege). Diese Gesellschaft übt nicht nur alle Trägerfunktionen eines Gruppenbauherrn aus; durch sie erfolgt auch die Siedlerauswahl, die Erbauung und auch die Siedlerbetreuung. Die Verwaltungskosten der Gesiege trägt die Firma, die erforderliche Aufbringung des Eigenkapitals erfolgt grundsätzlich durch Selbsthilfebau. Zu diesem Zweck scheidet der Siedler für die Dauer der Errichtung der Siedlung aus dem Dienstverhältnis aus und erhält während dieser Zeit gelegentlich Unterstützungen durch das Werk. Das Kapital wird neben Reichsdarlehen und Reichszuschüssen in erster Linie aus den Rücklagen der Werksparkassen und Pensionseinrichtungen beschafft.

Die Möglichkeiten der Mithilfe durch die Betriebe sind so mannigfaltig, daß die Industriesiedlung nicht schematisch in Richtlinien gezwängt werden kann, es muß den besonderen Verhältnissen des Standorts, der Branche und der anzusiedelnden Menschen überlassen werden, welcher Weg als der gangbarste und zweckmäßigste erscheint. Die Übertragung der mittelbaren Trägerschaft auf eine Industriefirma ist nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich, da eine solche neben den anderen erfüllbaren Voraussetzungen auch als siedlungserfahren gelten kann. Doch ist dieser Fall sehr selten. Es kann vorkommen, daß, wie bei dem vorerwähnten Fall der „Gesiege", durch das Unternehmen eine Siedlungsgesellschaft gegründet wird und dieses die Trägerschaft – Bauherrschaft übernimmt. Der Normalfall ist aber der, daß die Firma nicht selbst als Bauherr auftritt, sondern diese Aufgabe den auf diesem Gebiet erfahreneren Einrichtungen übertragen wird, und zwar den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder Heimstättengesellschaften; jedoch kann auch diesen Trägern ein Teil der Trägerfunktionen wie Landbeschaffung, Finanzierung, Verwaltung und andere Aufgaben durch das Werk abgenommen werden.

So treten die Industrieunternehmen praktisch nur selten als Träger auf; doch ist die Art ihrer Mitwirkung derart eng

[84]) Vgl. „Eine vorbildliche Stammarbeitersiedlung auf gemeinnütziger Grundlage". In „Der deutsche Baugenossenschaftler" 1936, Heft 21, S. 511.

mit der Tätigkeit eines Gruppenbauherrn verwandt, daß ihre Würdigung im Rahmen der Betrachtung der Siedlungsträgerschaft erforderlich erscheint. Ihre Tätigkeit kommt fast ausschließlich der industriellen Stammarbeitersiedlung zugute und damit der Kleinsiedlung.

Finanziell haben die Industriewerke 1935 für das Siedlungswesen rund 40 Millionen RM aufgebracht, die in der Form von Werksdarlehen, verlorenen Zuschüssen, kostenloser Material- und Landabgabe, Beteiligungen an gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aufgebracht bzw. verbindlich zugesagt wurden. Der Bau- und Bodenwert der mit industrieller Hilfe geförderten Wohnstätten wird auf insgesamt etwa 200 Millionen RM zu veranschlagen sein. Die Zahl der von der Industrie geförderten Wohnstätten kann für das Jahr 1935 mit rund 20000 angenommen werden. Durchschnittlich wurden demnach 2000 RM pro geförderte Siedlung aufgewendet.[85]) 1936 wurden mit finanzieller Hilfe der Industrie rund 24000 Arbeiterwohnstätten gebaut, davon entfallen ca. 50 % auf Kleinsiedlungen. Zu diesem Zweck wurden 45 Millionen RM aufgewendet. So ergibt sich auch für 1936 wieder ein durchschnittlicher Förderungsbetrag von rund 2000.— RM pro Wohnungseinheit.[86]) Diese verhältnismäßig hohe Summe ist einmal darauf zurückzuführen, daß die Zuschüsse meist die für die Spitzenfinanzierung üblichen Beträge überstiegen, außerdem aber in der angegebenen Gesamtsumme auch Förderungsbeträge für teuere Angestelltenwohnungen enthalten sind. Die Mittel sind überwiegend als Darlehen, zum Teil aber auch als verlorene Zuschüsse oder als Sachleistungen gegeben worden.

2. Reichsbahn

Wie zahlreiche Industriefirmen, so hat auch die deutsche Reichsbahn[87]) sich aktiv in den Arbeiterwohnstättenbau eingeschaltet und dabei, ohne selbst als verantwortlicher Träger aufzutreten, durch Übernahme bestimmter Trägeraufgaben den Wohnungsbedarf ihrer Arbeiter, Angestellten und Beamten sicherstellen helfen. Diese Unterstützung des Wohnungswesens durch die Eisenbahnverwaltung geht bis in die 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts zurück und zeigte sich vor allem in der Bereitstellung von Baukapitalien. Die Mittel hierzu stan-

[85]) Vgl. Dr. Speck, Die Förderung des Arbeiterwohnstättenbaus durch die Industrie. In Zeitschrift für Wohnungswesen 1936, Heft 22, S. 439.

[86]) Aus den Erhebungen der Reichsgruppe Industrie über die Ergebnisse des industriellen Arbeiterwohnstättenbaues. In Frankfurter Zeitung, Nr. 449 vom 4. 9. 1937.

[87]) Vgl. hierzu „100 Jahre deutsche Eisenbahn — 65 Jahre Wohnungsfürsorge der Eisenbahnverwaltung". In Zeitschrift für Wohnungswesen 1935, Nr. 23, S. 453.

den den damaligen Staatseisenbahnen zur Verfügung aus den bei ihnen eingerichteten Arbeiterpensionskassen. Entweder wurden zweitstellige Hypotheken ausgegeben, die bis zu 95% der Gesamtbau- und -bodenkosten ausmachten und zu niedrigsten Sätzen verzinslich und tilgbar waren, oder die Eisenbahnverwaltungen beteiligten sich finanziell an Baugenossenschaften. Die Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften war sehr eng, ohne daß dadurch die Baugenossenschaften in ihrer Geschäftsführung beschränkt worden wären. Außer den Kapitalunterstützungen zeigte sich dies in der Beratung und Hilfe bei Verwaltungs- und technischen Angelegenheiten, ferner waren Vertreter der Eisenbahn als Revisoren, Verbandsdirektoren und Leiter von Revisionsverbänden tätig. In der Nachkriegszeit nahm der Umfang der Beteiligungen der Reichsbahn an den Baugenossenschaften weiter zu, da es ihr wegen Kapitalmangels nicht mehr möglich war, Wohnbauten allein zu erstellen. Die durchschnittliche Beteiligung pro Stelle betrug 20%. Durch diese Art der Bauunterstützung konnte die Reichsbahn für ihre Angehörigen mehr Wohnraum zur Verfügung stellen, als dies bei Erstellung von rein bahneigenen Wohnungen möglich gewesen wäre. Gegen die Hingabe von Darlehen an die Baugenossenschaften erwarb die Reichsbahn sich vertraglich ein Besetzungsrecht für die Wohnungen und die Mitbestimmung bei der Festsetzung der Mieten. Auch werden durch die Reichsbahn erststellige Hypotheken gewährt, die aus den Sterbekasseneinrichtungen und den mit der Reichsbahn verbundenen Lebensversicherungsgesellschaften gezahlt werden.

Außer dieser finanziellen Unterstützung des Wohnstättenbaues zeigt sich die Mitwirkung der Reichsbahn auch noch auf andere Weise. So wird Baugelände aus dem Eigentum der Reichsbahn im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Um die Unterbringung von Hypotheken am freien Markt zu sichern, bürgt die Reichsbahn selbstschuldnerisch für den 40—50% der Baukosten übersteigenden Teil der Hypothek. Ebenso zahlt sie Zinszuschüsse an Bauherren, die Vorhaben mit hoher Zinsbelastung ausführen, um dadurch die Mietpreise niedrig zu halten.

Auch der Errichtung von Arbeitersiedlungen schenkt die Reichsbahn weitgehendes Interesse. Es handelt sich hier in erster Linie um die Unterbringung und Ansetzung der Reichsbahnarbeiter aus den Ausbesserungswerken. Mit Hilfe der Reichsbahn wurden Kleineigenheime geschaffen mit 800—1000 qm Landzulage, die in das volle Eigentum des Siedlers übergehen. Die Baukosten pro Stelle belaufen sich auf 4000—5000 RM, die monatliche Belastung beträgt rund 25 RM.

Die Durchführung dieser Maßnahmen der Reichsbahn im Wohnstättenbau übernehmen namentlich die Reichsbahnsied-

lungsgesellschaften, an denen die Reichsbahn maßgeblich beteiligt ist. Ferner betätigen sich hier die Eisenbahner-Baugenossenschaften, die in enger Zusammenarbeit mit der Reichsbahn stehen und als Wohlfahrtseinrichtungen des Reichsbahnpersonals gelten.

Bis März 1935 wurden mit Unterstützung der Reichsbahn 66502 Wohnungen errichtet. Seit 1920 wurden Baudarlehen im Wert von 300 Millionen RM gewährt. Außerdem werden pro Jahr rund 3 Millionen RM Zinszuschüsse gezahlt, und für rund 18 Millionen RM erststelliger Hypotheken wurde die selbstschuldnerische Bürgschaft übernommen.

3. Die Deutsche Bau- und Bodenbank, Berlin.

Unter den mit Trägeraufgaben betrauten Einrichtungen nimmt die Deutsche Bau- und Bodenbank eine Sonderstellung ein. Sie ist das zentrale Geldinstitut für alle Bankgeschäfte, die im Rahmen des Wohnungs- und Siedlungsbaues erwachsen. Über diese Bank leitet das Reich seine Darlehen und Zuschüsse an die Bauherren. Sie ist der Treuhänder des Reichs als Gläubiger und als Bürge auf Grund der Hergabe oder Sicherung von Darlehen zur Förderung des Wohnungsbauers und der Kleinsiedlung.[88])

Von Werner-Meier wird die Deutsche Bau- und Bodenbank als erste Stelle unter den privatrechtlich und privatwirtschaftlich aufgezogenen Trägern aller Art bezeichnet. Demgegenüber ist zu sagen, daß diese Bank nach unserer obigen Trägerdefinition nicht als Siedlungsträger angesprochen werden kann, da man auf sie nicht die Tätigkeit eines Treuhänders und ebensowenig die eines Gruppenbauherrn anwenden kann. Es gehören weder zu ihrer Tätigkeit die gestaltende und planende Arbeit des unmittelbaren Trägers, noch die Betreuungs- und Bauherrnfunktion des mittelbaren Trägers. Sie stellt auch nicht aus eigener Initiative und aus eigenem Besitz Kapital für den Siedlungsbau zur Verfügung, sondern sie ist in das Siedlungswerk eingeschaltet als Sammel- und Verteilungsstelle für die vom Staat bereitgestellten Gelder. Sie kann daher nur als Kassenstelle des Staates angesprochen werden, der ja über den Trägern steht und durch seine Anerkennung und Bestellung die Figur des Siedlungsträgers erst hervorbringt. Die Treuhänder- und Bürgenstellung gegenüber dem Staat bezieht sich nur auf den finanziellen Teil des Siedlungsgeschehens und auch hier nur so weit, als es sich um Mittel des Reiches handelt.

Diese Aufgaben der Bau- und Bodenbank, die finanzielle Mithilfe und die Abschlüsse mit den Trägerunternehmen,

[88]) Vgl. Werner-Meier, nach einem Vortrag vor der Mitgliederversammlung des Verbandes Ostdeutscher Wohnungsunternehmen in Königsberg (Pr). In Zeitschrift für Wohnungswesen 1936, Heft 20, S. 391.

machen jedoch nicht vollständig das Wesen eines Trägers aus, so daß auch die Bau- und Bodenbank als eine mit Trägeraufgaben betraute Einrichtung zu gelten hat.

4. Architekten

Die Stellung und Tätigkeit des Architekten in der Bauwirtschaft ist durch Anordnungen des Präsidenten der Reichskammer der bildenden Künste fest umgrenzt worden.[89]) Auch seine Mitwirkung am Wohnungs- und Siedlungswesen ist in amtlichen Verlautbarungen gefordert und festgelegt worden, um so auch dem Wohnstättenbau die Vorzüge zweckmäßiger Baugestaltung und künstlerischer Formgebung zu gewähren.

Der Architekt tritt im Siedlungswesen vor allem als Berater des Bauherrn auf, dessen Wünschen und Bedürfnissen er nach planmäßiger Ordnung Form und Ausdruck gibt und wobei er auch das Prinzip des Arbeiterwohnstättenbaus, sparsamste Bauweise, in seinem Entwurf berücksichtigen kann. Der Architekt kann dem Bauherrn auch noch Trägerfunktionen anderer Art abnehmen, so z. B. Einholung der baupolizeilichen Genehmigungen, wie er überhaupt infolge seiner persönlichen Fühlung zu den zuständigen Dienststellen den behördlichen Instanzenzug schnell und sicher abwickeln kann. Als Inhaber der Oberleitung des Baues ist es zweckmäßig, ihm bei der Vergebung der Aufträge, Baustoffbeschaffung usw. besonderen Einfluß zu sichern. So kann er für ein reibungsloses, zeitsparendes Zusammenarbeiten der verschiedenen am Bau tätigen Stellen und Personen sorgen und ebenso durch Überprüfung der einlaufenden Rechnungen und Einhaltung des Projekts mit der Ausführung den Bauherrn, seinen Auftraggeber, vor Kostenüberschreitungen bewahren.

Nach der Anordnung der Reichskammer für bildende Künste ist zwischen dem Architekten und seinem Auftraggeber (Bauherr, Träger) ein Vertrag zu schließen, in dem Aufgabe, Umfang der Leistungen und die Höhe des Honorars festgelegt werden.

Die Architektenschaft hat sich mit dem Aufschwung des Wohnungswesens in den Jahren 1924—1930 in dessen Dienst gestellt und bei der Frage nach der billigen, zweckmäßigen und formschönen Kleinwohnung ihre Beiträge geliefert. Heute soll ihr Streben der architektonischen Ausgestaltung des Siedlungsbaus gelten, der den Architekten ein neues Betätigungsfeld eröffnet hat. Die Betätigung auf diesem Gebiet ist auch durch die Berufsordnung vorgesehen.

---

[89]) Vgl. Oberregierungsrat Baumgarten, Der Architekt im Wohnungsbau. In „Deutscher Bauvereinskalender" 1935, S. 171.

So wirkt der Architekt im Wohnstättenbau im Auftrag des Bauherrn, von dessen Aufgaben er einen Teil abnimmt, und trägt die Verantwortung für die Einhaltung der Richtlinien deutscher Kultur und Baugesinnung im Wohnungsbau. Man kann ihn daher bezeichnen als „unbeeinflußter Sachwalter und Treuhänder des Bauherrn".[90]) Die Eingliederung der Architekten in die Reichskammer der bildenden Künste ist dem Bauherrn Gewähr für ihre Eignung und Zuverlässigkeit.

5. Versicherungsanstalten

In diesem Zusammenhang sind zu nennen die Träger der Sozial- und Invalidenversicherung, die dem Wohnungswesen Mittel finanzieller Art in großem Umfange haben zukommen lassen. Wenn auch die Bereitstellung und Anlage von Kapital im Wohnungsbau noch nicht als Trägeraufgabe angesprochen werden kann — denn dann müßte man jedes Hypothekeninstitut usw. unter den Siedlungsträgern aufzählen — so ist jedoch bei den Versicherungsanstalten zu bedenken, daß diese sich seit ihrem Bestehen in jeder Weise für den Wohnstättenbau, namentlich den baugenossenschaftlichen, eingesetzt haben. Somit geht ihre Mithilfe bei der Wohnungsbautätigkeit weit über das rein finanzielle Moment hinaus. Wie erwähnt, beruht die Mitwirkung der Versicherungsträger in erster Linie in der Hingabe von Darlehen. So haben bis zum Jahre 1935 allein die Träger der Rentenversicherung zur Förderung des Kleinwohnungs- und Siedlungsbaus unmittelbar durch Gewährung von Darlehen und mittelbar durch den Erwerb von Pfandbriefen, Beteiligungen und dgl. aus ihrem Vermögen 2,4 Milliarden RM aufgebracht.[91]) Bei der Anlage dieser Kapitalien, vornehmlich im gemeinnützigen Wohnungswesen, wurde weniger auf eine rentable und risikolose Verzinsung gesehen als auf die „dem Gemeinwohl dienende Arbeit der Bauvereinigungen".[91]) So wurden die Beleihungsgrenzen sehr weit ausgedehnt, die Zins- und Tilgungssätze verhielten sich in entsprechendem Maße. Ebenso wurde auf ein besonderes Kündigungsrecht durchweg verzichtet, auch wurde von der Erhebung eines Verwaltungskostenbeitrags bei der Ausgabe der Darlehen abgesehen.

Die Mitwirkung am Siedlungswesen zeigt sich weiter in der Bereitschaft einzelner Versicherungsträger, die unentgeltliche Prüfung der Baupläne vorzunehmen und Beratung bei

---

[90]) Baumgarten, a. a. O., S. 171.

[91]) Vgl. Landesrat Salzmann, Die Zusammenarbeit der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit den Trägern der Sozialversicherung. In Zeitschrift für Wohnungswesen, 1936, Heft 9/10, S. 179.

der Gestaltung der Bauvorhaben zu geben. Ebenso berieten die Versicherungsanstalten die Baugenossenschaften in der Geschäftsführung, was besonders für die Zeit zu bewerten ist, in der die baugenossenschaftlichen Prüfungsverbände noch nicht bestanden.[92])

Besonders ist zu betonen die Hilfe ideeller Art, die von den Leitern des Versicherungswesens gegeben wurde, und die in propagandistischer Art auf die Segnungen des Arbeiterwohnstättenbaus jederzeit hingewiesen haben und damit zu dessen Entfaltung und dem Aufschwung der Baugenossenschaften einen wesentlichen Beitrag geleistet haben.

[92]) Gg. Jahn, a. a. O., S. 170.

III. Die besondere Eignung der Baugenossenschaften als Siedlungsträger.

Will man der Bedeutung der Baugenossenschaften in ihrer Eigenschaft als Siedlungsträger und ihren Leistungen für den Arbeiterwohnstättenbau voll gerecht werden, so ist es erforderlich, von der dem Genossenschaftswesen zugrunde liegenden Idee auszugehen; denn aus dem genossenschaftlichen Gedankengut ergeben sich die Zielsetzungen, die Arbeitsweise und der innere Aufbau einer Baugenossenschaft, und nur von diesem Blickpunkt aus kann das Ergebnis ihrer Arbeit und die Art ihres Wirkens erst voll verstanden werden. Aus einer solchen Darlegung der Eigenart und der nur für Baugenossenschaften üblichen Merkmale geht ihre Eignung für die Aufgabe eines Siedlungsträgers von selbst hervor; daraus ergeben sich ferner die Vorteile in politischer und wirtschaftlicher Hinsicht, die mit der Übernahme der Trägerschaft durch Baugenossenschaften für die Allgemeinheit erwachsen.

A. Wesen und Entwicklung der Baugenossenschaften.

Der Genossenschaftsgedanke ist schon von altersher in unserem Volke lebendig. Angefangen bei den Mark- und Dorfgenossenschaften auf dem Lande und den Gilden und Zünften in den Städten bis zum Wiederaufleben genossenschaftlicher Bestrebungen um die Mitte des vergangenen Jahrhunderts, durchzieht diese Idee die Jahrhunderte deutscher Entwicklung und scheint in unseren Tagen erneut zu frischem Aufstieg bestimmt zu sein. Man kann sagen, daß die Genossenschaft die typisch deutsche Gesellschaftsform ist, die nach jahrhundertelanger Verdrängung durch römisch-rechtliche Gesellschaftsbegriffe wieder an Bedeutung gewann und schließlich auch in der deutschen Gesetzgebung Eingang finden konnte (Gesetz betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889). Wir finden diese Tatsache begründet in dem Zug des römischen Rechts, vor allem und zuerst die Rechte der Einzelperson auszugestalten und zu schützen, im Gegensatz zum Wesen germanischer Rechtsgestaltung, die die Gemeinschaft und die Rechte der Gemeinschaft in den Mittelpunkt ihrer Betrachtungen stellt. Die Verschiedenartigkeit rechtlichen Den-

kens beider Völker zeigt sich bei der Stellung zum Eigentum. Das römische Recht sah in dem Eigentum das Institut, das einem Menschen die Herrschaft über eine Sache unter völligem Ausschluß Dritter gewährte; dagegen stand es germanischer Auffassung nicht entgegen, das Eigentum mit anderen gemeinsam zu nutzen.[93]) Von dieser Blickrichtung aus ist das Wesen und der Charakter des Eigentums bei der germanischen Familie sowie bei den Mark- und Dorfgenossenschaften zu verstehen, und in gleicher Weise ist Sinn und Zweck dieser Gebilde zu betrachten, unter deren Form der Germane in das politische Geschehen seiner Zeit eingriff. Der Zug zu dieser Gemeinschaftsform und die Kräfte, die ihm Gestaltung gaben, sind bis auf den heutigen Tag immer wirksam gewesen, und auch die Bewegungen gegenläufiger Art haben hier keinen Einhalt zu bieten vermocht. Ja, wir können feststellen, daß gerade in Zeiten, in denen diese Gegenbewegungen besonders stark hervortraten, sich das deutsche natürliche Empfinden dagegen auflehnte und zu Selbstschutz und Abwehrmaßnahmen schritt. So entstanden im Mittelalter die Handwerkerzünfte als Reaktion auf Übergriffe landesherrlicher oder städtischer Gewalt und als Schutzwehr gegen die gerade in dieser Zeit (Humanismus) in die germanische Welt eindringenden römischen Rechtsgedanken. Es erstarkten in der Zeit der Herrschaft des Liberalismus die gemeinschaftsbildenden Kräfte und führten unter Raiffeisen und Schulze-Delitzsch zu genossenschaftlichen Neugründungen. Schließlich verdient in diesem Zusammenhang auch der Aufschwung Beachtung, die die Baugenossenschaften nach dem Kriege genommen haben, in einer Zeit, die gekennzeichnet war durch einen schrankenlosen Bauindividualismus, der dem wahren Wohnbedürfnis der Bevölkerung nicht gerecht wurde.

Die alten deutschrechtlichen Auffassungen sind es vor allem, die uns in dem modernen Baugenossenschaftswesen wieder entgegentreten und uns dasselbe gerade im heutigen Staat so anziehend machen. Wir finden hier eine Organisation, die nicht von außen hereingetragen wurde durch eine übergeordnete Macht, sondern die aus unserem Volk auf Grund freiwilligen Entschlusses herausgewachsen ist. Diesem Umstand ist es auch zu verdanken, daß diese Gedanken und ihre Verwirklichung durch die Jahrhunderte hindurch immer wach geblieben sind und heute im völkischen Staat zu neuer Bedeutung gebracht werden.

Wir haben gesehen, daß die genossenschaftlichen Zusammenschlüsse sich vollzogen haben zur Erreichung eines gemeinsamen Ziels oder zur Abwehr eines Drucks von außen.

[93]) Vgl. hierzu Alpers, Baugenossenschaftsbewegung und Gemeinnützigkeit. In Zeitschrift für Wohnungswesen 1935, Heft 8, S. 149.

Immer war es ein gemeinsames Schicksal, das den Einzelnen zum Anderen in die Form der Gemeinschaft führte, das ihn in diese Form sich einordnen ließ, um mit der hier zusammengefaßten Kraft aller ein besseres Dasein für sich selbst zu ermöglichen. Die gegenseitige Hilfe, die der eine dem anderen freiwillig leiht und die sich im Wirken der Gemeinschaft nach außen zeigt, die Selbsthilfe, ist das besondere Merkmal genossenschaftlichen Zusammenlebens. Ohne Hilfe von außen entgegenzunehmen, entsteht hier eine Kraft, die gewährleistet ist durch das Ein- und Unterordnen der Wünsche des Einzelnen unter die der Gesamtheit und durch seine Bindung an die Gemeinschaft. So sehen wir den Grundsatz „Gemeinnutz vor Eigennutz" in den genossenschaftlichen Wirtschaftszellen verkörpert, lange bevor der Nationalsozialismus dieser Forderung von der politischen Seite aus Geltung verschaffen konnte.

Das Leben in einer Gemeinschaft nach dieser hohen ethischen Forderung setzt für den Einzelmenschen eine Erziehungsarbeit voraus, die um so größer sein muß, je mehr die betreffende Zeit und ihre Generation in liberalen Gedankengängen befangen sind. So ist es das Bedeutsame in der genossenschaftlichen Entwicklung, daß in der Zeit freiheitlichster Geistesrichtung und dazu noch auf dem durch den Kapitalismus verkörperten Gebiet der Wirtschaft Gebilde geschaffen wurden, die Bindung und Einordnung verlangten und hierdurch zu größerer Freiheit und Macht verhelfen wollten. In den Genossenschaften setzte im kleinen die Erziehungsarbeit ein, die aus dem in der französischen Revolution geborenen Ich-Menschen den sozial denkenden Vertreter unseres Jahrhunderts zu machen hat.

Die Tatsache der gegenseitigen Hilfeleistung im Genossenschaftswesen läßt den Gedanken auftauchen, daß es sich bei den Baugenossenschaften, deren Ziel ja die Wohnungsversorgung der minderbemittelten Bevölkerungskreise ist, um Wohlfahrts- oder ähnliche Einrichtungen handele; denn auch der wirtschaftlich Schwache kommt ja mit Hilfe seiner Genossen und durch die Tätigkeit der gemeinsamen Organisation in den Besitz einer eigenen Behausung. Zu dieser Auffassung ist jedoch zu sagen, daß zwar die Baugenossenschaften die Wohlfahrt ihrer Mitglieder heben und in diesem Sinne auch wirken wollen[94]) — hierdurch wird ja auch der Zusatz „gemeinnützig" gerechtfertigt. Man darf diese Tätigkeit aber nie mit Wohltätigkeit in charitativem Sinne vergleichen, denn die Früchte der gemein-

[94]) Nach § 1 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. 5. 1889 sind die Genossenschaften Gesellschaften von nicht beschränkter Mitgliederzahl, welche die Forderung des Erwerbs oder der Wirtschaft ihrer Mithilfe mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes bezwecken.

samen genossenschaftlichen Arbeit fallen dem Einzelnen nicht als Gnadengeschenk oder Almosen in den Schoß, sondern vielmehr auf Grund seiner Leistungen durch Einzahlung seiner Ersparnisse auf seinen Genossenschaftsanteil. Durch den Wohnungsbau im gemeinsamen Auftrag und mit gegenseitiger Unterstützung wird dem Einzelnen lediglich der Weg zum Eigenbesitz erleichtert; seine Kräfte werden durch das näher gerückte Ziel angespornt. Es handelt sich jedoch im Baugenossenschaftswesen nicht wie bei den herkömmlichen Wohlfahrtsinstituten, konfessionellen Einrichtungen usw., um ein Geben und Nehmen zwischen zwei vollkommen verschiedenen Personen oder Körperschaften. Aus diesem Grunde kann ein Fürsorgecharakter hier nicht angenommen werden. Denn der einzelne Genosse ist als gleichberechtigtes Glied seiner Gemeinschaft zu seinem Teil Bauherr und Hausbesitzer. Somit ist das, was er erhält, letzten Endes von ihm selbst.

Mit dieser Feststellung kommen wir auf ein weiteres Wesensmerkmal baugenossenschaftlichen Bauens. Dies sind die Begriffe Miete und Nutzung. Wie schon aus den obigen Ausführungen hervorgeht, können die Bewohner einer von einer Baugenossenschaft errichteten Wohnstätte — sei es nun ein Mietwohnhaus, Eigenheim oder eine Kleinsiedlung — nicht als Mieter derselben gelten, sie sind vielmehr Nutznießer eines Eigentums, das sie zur gesamten Hand besitzen und in die juristische Form der Genossenschaft gekleidet haben. Somit gründet sich das Bewohnen einer Heimstätte und das Benutzen der Räume nicht auf einem mietrechtlichen Vertrag, sondern es besteht ein Nutzungsrecht, dessen Äquivalent in der genossenschaftlichen Leistungspflicht zu sehen ist. Aus dieser Tatsache ergeben sich auch die besonderen Merkmale dieses Nutzungsrechts. Die Höhe der Nutzungsgebühr bestimmen die Genossen durch ihre Organe selbst. Das Nutzungsrecht ist unkündbar und geht mit dem Tod des Berechtigten auf dessen Erben über. Handelt es sich hierbei um ein Eigenheim, so kann ein sogen. Kaufanwartschaftsvertrag abgeschlossen werden. In diesem Fall wird ein Teil der Nutzungsgebühr als Amortisationsquote verwendet, das Haus geht nach einer bestimmten Zeit in das Alleineigentum des Genossenschafters über. Somit führt genossenschaftliches Bauen zu einer Umgestaltung des Mietrechtes in ein Heimrecht. Ohne größere finanzielle Belastungen, als sie beim Wohnen in einem privaten Miethaus notwendig sind, wird hier der Weg zum Eigenheim auf gangbare Weise gezeigt und beschritten.

Die Baugenossenschaften sind im Gegensatz zu den gleichen Rechtsgebilden auf anderen Wirtschaftsgebieten erst verhältnismäßig spät hervorgetreten. Dies hatte seinen Grund zum Teil in der damaligen Gesetzgebung; vor allem war es aber

der zu erzielende große Leistungseffekt und das damit zusammenhängende Risiko, die von einer genossenschaftlichen Regelung des Wohnungsbaues in größerem Umfang Abstand nehmen ließen. Schließlich kommt noch bei Baugenossenschaften hinzu, daß hier auf dem Gebiet des Wohnungswesens Leistung und Gegenleistung zeitlich weit voneinander entfernt liegen. Hier besteht also nicht der Vorteil, der bei den Genossenschaften auf anderen Wirtschaftszweigen augenfällig zutage tritt, daß man mit seinem Beitritt sofort in den Genuß genossenschaftlicher Vorzüge kommen kann, wie dies beispielsweise bei Kredit-, Einkaufs-, Konsum- usw. Genossenschaften der Fall ist. Dieser Umstand erschwert notwendigerweise die Entfaltungsmöglichkeit einer Baugenossenschaft, da sich das erforderliche Vertrauen zu einer derartigen Einrichtung naturgemäß erst im Laufe der Zeit entwickeln kann.

Ein weiterer erschwerender Umstand für die Entwicklung des Baugenossenschaftswesens lag in den städtischen Grundstückspreisen, die bei dem schnellen Wachstum der Industriestädte diese in die Höhe schnellen ließen und dadurch einer gesunden Wohnungspolitik besonders hinderlich sein mußten. Weitere Gründe hierfür sind in dem Widerstand in den Gemeindevertretungen zu sehen, der vor allem von der Sozialdemokratie und den Hausbesitzervereinigungen, die hier eine unliebsame Konkurrenz auftauchen sahen, getragen wurde.

Doch gehen die Versuche, die Wohnbedürftigen zusammenzuschließen und im Wege der Selbsthilfe der damaligen Wohnungsnot zu steuern, bis ins Jahr 1830 zurück; auch in den folgenden Jahrzehnten führten die trostlosen Wohnverhältnisse der Arbeiterbevölkerung der damaligen Zeit zu Gründungen auf genossenschaftlicher Grundlage, so in Berlin, München, Halle und Hamburg.[95]) Diesen Gründungen war keine

[95]) Interessant sind die Vorgänge, die sich bei Gründung der ältesten, heute noch bestehenden Baugenossenschaft abspielten, der Baugenossenschaft von 1871 in München, die heute in der Kleinwohnungsbeschaffung tätig ist. Es waren unerhörte Schwierigkeiten zu überwinden, bis diese Baugesellschaft entstehen konnte. Insbesondere die damalige sozialdemokratische Stadtratsfraktion hat die Gründung zu verhindern gesucht; sie hat beweisen wollen, daß ein solches Gebilde unmöglich lebensfähig sein könne, und daß es keine Daseinsberechtigung besitze. Instinktmäßig hat sich die marxistische Weltanschauung gegen einen Vorgang gewehrt, der eine Besserstellung des Loses der Arbeiterschaft mit sich bringen mußte. Trotz aller Hemmnisse ist die Genossenschaft entstanden, und ihre Verhältnisse waren stets in Ordnung und gesund. Die aus ihrer ersten Betätigung heraus entstandenen Wohnbauten stechen beträchtlich ab von den üblichen Mietskasernen der damaligen Zeit und waren lange Muster und Beispiel für ähnliche entstehende und aufblühende Unternehmen. Allmählich sind die Landesbehörden und die Gemeinden auf die Baugenossenschaften aufmerksam geworden, und da und dort wurde ihnen eine gewisse Unterstützung zuteil (Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern 1937, Nr. 4/5, S. 70).

größere Entfaltung möglich, da wenn auch andere Gegenargumente allmählich an Bedeutung verloren, so immer noch die erforderliche gesetzliche Grundlage fehlte. Diese wurde geschaffen mit dem preußischen Gesetz über die privatrechtliche Stellung der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom Jahre 1867, das 1869 im Gebiet des Norddeutschen Bundes und mit Abweichungen auch in den übrigen deutschen Ländern eingeführt wurde.[96]) Der Erlaß dieses Gesetzes hatte ein Anwachsen der Baugenossenschaftsgründungen zur Folge, es versetzte aber den meisten dieser Neugründungen selbst den Todesstoß, da es in seinen Bestimmungen nur die unbeschränkte Haftpflicht für Genossenschaften vorsah. Dieser Umstand gab den jungen Baugenossenschaften nicht die erforderliche wirtschaftliche Festigkeit, die nötig war, um die nach 1873 einsetzende Gründerkrise gefahrlos zu überstehen. Die unbeschränkte Haftpflicht, die mit ihrem unbegrenzten Risiko dem Einzelnen unter Umständen sein ganzes Vermögen kosten konnte, hatte sich als ungeeignet für Baugenossenschaften erwiesen[97]); aus diesem Grunde blieb ihnen der zahlenmäßige Rückhalt versagt, der ihnen die nötigen Reserven für die Krisenjahre hätte geben können. Erst mit dem bereits oben angeführten Genossenschaftsgesetz von 1889, das auch die beschränkte Haftpflicht gestattete, konnte das Baugenossenschaftswesen sich richtig entfalten und auch in seinen Leistungen an Bedeutung gewinnen. Der Erlaß dieses Gesetzes fiel zeitlich auf einen für den Arbeiterwohnstättenbau günstigen Boden; denn das zu derselben Zeit veröffentlichte Invaliditäts- und Altersversicherungsgesetz sah vor, daß ein Teil der sich hier sammelnden Beträge in Grundstücken für den Arbeiterwohnstättenbau anzulegen sei. Aus der hier erschlossenen Kapitalquelle konnten die Baugenossenschaften den Großteil ihrer langfristigen Darlehen entnehmen. Ferner wurde wenige Jahre darauf eine Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen errichtet, die die junge Baugenossenschaftsbewegung mit Rat und Tat nach Kräften unterstützte und durch diese Hilfestellung mit den Grund zum kräftigen Aufschwung der nächsten Jahrzehnte legte.[98]) So wurden im Jahre 1914 1402 Baugenossenschaften gezählt, „die innerlich gesund, gefördert durch sozial denkende Männer und getragen von dem Opferwillen ihrer Mitglieder, bedeutsame Erfolge erzielen konnten" (Dötsch).

---

[96]) Dötsch, a. a. O., S. 3.

[97]) Dötsch, a. a. O., S. 4.

[98]) Als weiteren Grund für den Aufschwung des Baugenossenschaftswesens in dieser Zeit führen Wygodzinski-Müller die Aufhebung des Sozialistengesetzes an, wodurch die Kräfte der Arbeiterschaft für positive wirtschaftliche Arbeit frei wurden. (Wygodzinski-Müller, Das Genossenschaftswesen in Deutschland, S. 222.)

Der ungeheure Wohnungsbedarf nach dem Kriege ließ den Staat in das Wohnungswesen eingreifen. Dies zeigte sich einmal in der Gründung eigener Organisationen, der staatlichen Heimstätten (vgl. oben S. 40 ff.), zum anderen stellte die öffentliche Hand zur Förderung des Wohnungsbaus finanzielle Mittel zur Verfügung, die dem gemeinnützigen Wohnungswesen eine weitere Ausdehnung brachten. Diese Unterstützung von Staatswegen hatte aber auch Nachteile, die sich bald zeigten. Zunächst wurden die tatsächlichen Wohnbedürfnisse der Arbeiterbevölkerung nicht erfüllt, da man entweder zu teuere Wohnungen erstellte, deren Mieten von den minderbemittelten Kreisen nicht gezahlt werden konnten, d. h. „man baute am Bedarf vorbei", oder man ließ für diese Schichten bestimmte Wohnungen von Personen beziehen, deren Einkommen ihnen auch ein Wohnen in Häusern mit höheren Mietsätzen erlaubt hätte. Das verhältnismäßig leichte Aufbringen des Baukapitals ließ aber auch gemeinnützige Wohnungsunternehmen auf den Plan treten, die im Bau und in der Verwaltung von Wohnstätten in erster Linie ein Geschäft sahen. Durch solche Unternehmen, die diese Bezeichnung nur ausnutzten, um in den Besitz der Reichszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln zu gelangen, wurde das Ansehen der Baugenossenschaften sehr geschädigt. So stieg zwar allein die Zahl der Baugenossenschaften auf über 4000, doch waren die hohen ethischen Grundsätze, die das Handeln der Vorkriegsgenossenschaften bestimmt hatten, nur noch bei einem kleinen Teil zu finden. Wie schon angedeutet brachte hier der Erlaß der Gem.VO vom Jahre 1930 Wandel, der diesen Begriff auf eine neue Grundlage stellte und das gemeinnützige Wohnungswesen von allen wesensfremden Elementen säuberte. Ein weiterer Hinderungsgrund für die Entwicklung der Baugenossenschaften blieb aber die verbandsmäßige Zersplitterung in kleinste Gruppen und Grüppchen bestehen, die sich nach politischen, beruflichen, territorialen und konfessionellen Gesichtspunkten gliederten. Für den gesunden Geist innerhalb der Baugenossenschaften zeugt es, daß ein Teil von ihnen von sich aus versuchte, durch Bildung von Arbeitsgemeinschaften dieser Zersplitterung entgegenzuwirken, um hierdurch wirtschaftlich bei der Zuteilung von Reichsmitteln ein größeres Gewicht in die Wagschale legen zu können.[99]) Dieser Zersplitterung wurde erst ein Ende

[99]) An einem Ort, an dem die Art der Hergabe der Hauszinssteuermittel besonderes Mißfallen erregt hatte, und dadurch das ganze Baugenossenschaftswesen in Mißkredit gebracht wurde, hatten sich die gemeinnützigen Baugenossenschaften zu einer direkten Kampforganisation zusammengeschlossen. Diese scheuten sich nicht, Jahresbeiträge bis zu 5000 RM für die Organisation zu bewilligen, obwohl sie gar nicht in Verlegenheit waren, um die nötigen Mittel für ihre eigene Tätigkeit zu erhalten. Lediglich zur Förderung des Genossenschaftsgedankens innerhalb des Wohnungswesens brachten sie dieses Opfer. (Aus Wygodzinski-Müller, a. a. O. S. 224.)

gemacht durch die nationalsozialistische Gesetzgebung, die auch das Verbandswesen neu regelte und diesem eine einheitliche, straff geleitete Organisation gab. (Vgl. oben S. 50 ff.)

B. Die Leistung der Baugenossenschaften als Siedlungsträger

Bevor wir auf die Ergebnisse ihres Wirkens im einzelnen eingehen, wollen wir zunächst diese Leistungen zahlenmäßig belegen. (Siehe Tabellen Seite 76—79.)

Diese statistischen Angaben werden der tatsächlichen Leistung der Baugenossenschaften nur annähernd gerecht. Denn die Ergebnisse baugenossenschaftlicher Tätigkeit lassen sich nicht nur auf dem eigentlichen Gebiet des Wohnungswesens feststellen, sie sind von Bedeutung für die gesamte Wirtschaft und reichen darüber hinaus noch weit in die verschiedensten Zweige des politischen Lebens.

Wir stellten oben schon eine Übereinstimmung zwischen einzelnen Grundgedanken des Nationalsozialismus und der genossenschaftlichen Idee fest. Dies zeigen die gemeinschaftsbildenden Kräfte, die in den Baugenossenschaften ausgelöst und zur Entfaltung gebracht werden; es äußert sich weiter in der sozialpädagogischen Arbeit, die die genossenschaftliche Gemeinschaft am Einzelnen leistet und ihn vom Individual- zum Gemeinschaftsmenschen erzieht. Wir stellen dies ferner bei der Betonung des Selbsthilfegedankens fest, der die schwachen Kräfte der Einzelperson auf ein Ziel ausrichtet und sie so zu ihrem Nutzen zur größten Kraftentfaltung bringt. Schließlich finden wir hier das Erstarken urdeutscher Rechtsvorstellungen und damit ein erstes Zurückdrängen der materialistischen, römisch-rechtlichen Ideen. Diese Verdienste erhöhen sich, wenn man bedenkt, daß diese Werte geweckt und in Tätigkeit gesetzt wurden in einer Zeit, die vom krassesten Wirtschaftsegoismus diktiert war, und deren Geist von dem manchesterliberalen Grundsatz des „laisser faire" beherrscht wurde. Dem Profitgedanken wurde das Dienen für die Allgemeinheit und echtes soziales Handeln entgegengesetzt.

Der in den Baugenossenschaften gepflegte Gemeinschaftsgedanke läßt diese auch eine wesentliche Voraussetzung des Gruppenbauherrn erfüllen. Zwischen den einzelnen Siedlern bestehen menschlich-persönliche Beziehungen, die örtliche Verwurzelung und die gleichen Lebensinteressen ermöglichen es, in den neuen Siedlungen in kurzer Zeit eine innere Homogenität herzustellen, eine dörfliche oder eben gerade die genossenschaftliche Gemeinschaft zu bilden, die bei nichtbaugenossenschaftlichen Gründungen erst nach einer mehr oder weniger langen Frist zu erwarten ist.

Es ist einleuchtend, daß die Baugenossenschaften im liberalen Zeitalter und in der Systemzeit notwendigerweise Außenseiter und Fremdkörper in der damaligen Wirtschaftsordnung sein mußten und erst unter der Herrschaft des Nationalsozialismus volles Verständnis finden und zum richtigen Einsatz gebracht werden konnten. Genau so wie der Nationalsozialismus auf politischem Gebiet einen Wall gegen zerstörende volksfeindliche Kräfte errichtete, so haben die Baugenossenschaften in ihrer Lebenssphäre — die allerdings neben dem rein Wohnungswirtschaftlichen noch tief in das Persönlich-Weltanschauliche eingreift — innerhalb ihrer Organisation das Beispiel einer Volksgemeinschaft im kleinen gegeben und eine soziale Haltung vorgelebt, wie sie die nationalsozialistische Idee im großen für das gesamte Volk fordert. So fand die NSDAP in den Baugenossenschaften bereits einen Teil ihres Programms verwirklicht und sah hier die Anforderungen erfüllt, die an die wirtschaftenden Kräfte eines Volkes als Diener der Gesamtheit gestellt werden.

Die Baugenossenschaften erfüllen mit ihrer Tätigkeit als Bauherren ein allgemeines Bedürfnis, das bei dem großen Bedarf an geeigneten Wohnstätten unbedingt befriedigt werden muß. Ebenso ist ihre Wirkung als Verbraucher — denn sie sind ja gleichzeitig Nutznießer der von ihnen errichteten Wohnungen – eine rein zusätzliche, da die privaten Bauunternehmer oder andere Hausbesitzerkreise bei der gemeinnützigen Baudurchführung und deren Mietsätzen niemals auf ihre erwartete Rente kommen können. Die Baugenossenschaften sind zu allen Zeiten Pioniere der Wohnungsreform gewesen und waren ständig auf die Besserung der Wohnverhältnisse auch in hygienischer und städtebaulicher Hinsicht bedacht. Sie traten gegen die Mietskasernenbauten auf, förderten den Eigenheimbau und, soweit es möglich war, schafften sie kleinere Stockwerksbauten, die sich durch schöne Anordnung, gesunde Lage im Freien und Sauberkeit auszeichneten. Sie hatten die herrschenden Vorstellungen von der Gestaltung eines menschenwürdigen Wohnungsbaus im Laufe der letzten 50 Jahre maßgebend beeinflußt und in die heute gültigen Formen gebracht. So ist es den Baugenossenschaften zuzuschreiben, daß bei der Bekämpfung des Schlafstellenunwesens in den Großstädten gewisse Erfolge erzielt wurden. Ihre das Allgemeinwohl hebende Tätigkeit ist weiter feststellbar in der Errichtung von Kinderspielplätzen auf den parkartig angelegten Höfen, in der Schaffung von Kindergärten, von Kleinbibliotheken, Gemeinschaftsräumen und sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen.[100]) „Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben damit das Verdienst, den

[100]) Vgl. Georg Jahn, a. a. O., S. 178.

Statistik der in den gesetzlichen Prüfungsverbänden zusam

(Zusammengestellt aus „Deutscher Bau

Gesellschaftsform	1931			1932		
	Genossenschaften	Gesellschaften	Eingetragene Vereine	Genossenschaften	Gesellschaften	Eingetragene Vereine
Anzahl der Wohnungsunternehmen	2667	304	39	2654	380	39
Zahl der Mitglieder . .	771112			665379		
Zahl der bis Ende des Jahres erstellten Wohnungen						
insgesamt	452552	193844	18779	415834	278351	11583
davon Ein- und Zweifamilienhäuser . . .						
davon Siedlerstellen .						
Zahl der im Jahr erstellten Wohnungen	29281	28038	766	8239	11446	395
Bis Ende 1935 aufgelassene Eigenheime						
Eigenkapital in 1000 RM						
Geschäftsguthaben, Stamm- bzw. Aktienkapital, Vermögen . .	189006	89872	1813	172779	103538	1707
Reservefonds, Rückstellungen, Wertberichtigungsposten, Gewinn	129762	50443	5977	121500	89430	6183
Fremdes Kapital in 1000 RM						
Hypothekenschulden, Zwischenkredite . .	2563142	1245612	49957	2379919	2060528	46788
Spareinlagen	118816	5254	1776	98308	6102	1230
Schuldverschreibungen, Kaufanwärterzahlungen, Mieterdarlehen, sonstige Schulden . .	159267	168385	4969	122456	242517	3848
Gesamtbetriebskapital in 1000 RM	3159993	1559566	64492	2894962	2511215	59756

mengeschlossenen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

vereinskalender", Jahrgänge 1933—1937.)

1933			1934			1935		
Genossenschaften	Gesellschaften	Eingetragene Vereine	Genossenschaften	Gesellschaften	Eingetragene Vereine	Genossenschaften	Gesellschaften	Eingetragene Vereine
2572	445	38	2616	462	42	2680	509	44
647197			619448			625328		24214
428811	364908	12085	433359	441096	14179	452407	462828	11023
97350	69497		104633	88111	2118	102408	138301	2511
						9831	13185	249
5072	9536	144	7436	17232	93	13005	24933	251
						53417	56255	2407
173359	181647	2834	173864	190521	3749	177229	200472	2907
140712	134615	5855	143465	150649	6132	152370	165230	4618
2395157	1278475	48486	2400744	2820808	53399	2452047	2814280	48370
90373	4561	413	88641	8209	488	83225	4618	1139
139479	285704	2998	135290	316696	4138	117045	302398	5627
2939080	2885002	60586	2942004	3486883	67906	2982216	3486928	62661

Von den durch Neubau in Wohngebäuden fertiggestellten Wohnungen wurden errichtet:*)

durch	Öffentliche Körperschaften	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	Private Bauherren	Insgesamt
1933	4282	13784	22713	40779
in %	10,5	33,8	55,7	100
1934	6212	14849	38104	59165
in %	10,5	25,1	64,4	100
1935	4578	18380	48565	71523
in %	6,4	25,7	67,9	100
1936	3884	41548	72269	117701
in %	3,3	35,3	61,4	100
1937 1. Halbj.	2144	18771	33734	54649
in %	3,9	34,4	61,7	100

*) Diese Zahlen sind entnommen der Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik" (herausgegeben vom Stat. Reichsamt), Heft 2 und 14, 1937.

Wir stellen hier fest, daß seit 1933 die gemeinnützige Bautätigkeit, soweit es sich um die Erstellung von Wohngebäuden handelt, im ständigen Zunehmen begriffen ist. Seit 1934 hat sich auch der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an der gesamten Wohnungsproduktion erhöht, und zwar auf Kosten vor allem der öffentlichen Körperschaften und in geringerem Maße der privaten Bauherren.

Zur Trägerschaft können wir damit die Feststellung machen, daß die öffentlichen Körperschaften die Ausübung der Bauherrschaft allmählich aufgeben und sich mehr der ihr im Gesetz zugewiesenen Aufgabe der unmittelbaren Trägerschaft zuwenden.

Bauherren und Wohnungsgröße in den Groß- und Mittelstädten 1935 und 1936.*)

Zahl der Wohnräume	erstellte Wohnungen		erstellt durch					
			öffentl. Körperschaften		Gemeinnütz. Wohn.-Untern.		private Bauherren	
	1935	1936	1935	1936	1935	1936	1935	1936
1	138	215	32	67	32	38	74	110
2	4445	10229	729	928	1247	4450	2469	4851
3	23204	40904	1346	1246	7960	19072	13898	20586
Kleinwohn.	27649	51133	2075	2174	9207	23522	16367	25437
4	23086	37841	1594	1096	5648	11132	15844	25613
5	10313	16156	763	475	2140	4651	7410	11030
6	5968	7427	61	39	1175	1924	4732	5464
Mittelwohn.	39367	61424	2418	1610	8963	17707	27986	42107
7 und mehr (Großwohn.)	4274	4929	22	39	193	245	4059	4645
Summa	71428	117701	4547	3890	18395	41512	48486	72299
Zahl der Wohnräume	Prozentualer Anteil der Bauherren an den Wohn.-Größen %	%	%	%	%	%	%	%
1	100	100	23,2	31,1	23,2	17,7	53,6	51,2
2	100	100	16,4	9,1	28,0	43,4	55,6	47,5
3	100	100	5,8	3,1	34,3	46,6	59,9	50,3
Kleinwohn.	100	100	11,1	6,1	31,1	45,0	57,8	48,9
4	100	100	6,9	2,9	24,4	29,4	68,7	67,7
5	100	100	7,4	2,9	20,7	28,7	61,9	68,4
6	100	100	1,0	0,5	19,6	25,9	79,4	73,6
Mittelwohn.	100	100	6,2	2,7	22,7	28,8	71,1	68,5
7 und mehr (Großwohn.)	100	100	0,5	0,8	4,5	4,9	95,0	94,3
Durchschnitt	100	100	6,3	3,3	25,7	35,3	68,0	61,4

*) Diese Zahlen sind entnommen aus „Deutscher Bauvereinskalender 1937" und der Zeitschrift „Wirtschaft und Statistik".

Die Prozentzahlen entstammen eigenen Berechnungen.

Unter Kleinwohnungen sind nur 2- und 3-Zimmerwohnungen zusammengefaßt; die 1-Zimmerwohnungen sind deswegen ausgelassen, weil dann diese wegen ihrer geringen zahlenmäßigen Bedeutung bei der Aufstellung der prozentualen Durchschnittsziffern nicht ein der Wirklichkeit entsprechendes Bild abgeben würden. Die Tabelle zeigt, daß die Domäne der baugenossenschaftlichen Wohnungsproduktion der Kleinwohnungsbau ist (2—3 Zimmer). Hier haben sich die Zahlen für die Baugenossenschaften im Jahre 1936 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, und auch der prozentuale Anteil der Baugenossenschaften am Gesamtwohnungsbau ist um mehr als die Hälfte gestiegen. Fast ebenso groß ist die Steigerung der Bauproduktion bei den Mittelwohnungen; anteilmäßig beträgt die Erhöhung für die Baugenossenschaften gegenüber den Ergebnissen von 1935 nur rund 25%, da für diese Wohngrößen hauptsächlich private Bauherren in Frage kommen. Bei der Erstellung von Großwohnungen spielen die Baugenossenschaften nur eine geringe Rolle. Diese Wohnungen werden zu 95% von privaten Bauherren gebaut.

ganzen deutschen Wohnungsbau in Bahnen gelenkt zu haben, die zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen des deutschen Menschen geführt haben."[101])

So ist es vor allem die Qualität des Wohnungsbaues, die durch die Baugenossenschaften gehoben wurde, und für sie ein bleibendes, allgemein anerkanntes Verdienst bedeutet. Durch die Umwandlung des Mietrechts in ein Heimrecht, durch die Zahlung einer Nutzungsgebühr an Stelle der Miete war es möglich, wie schon angedeutet, den Wohnungsinhaber mit zum Eigentümer von Grund und Boden zu machen, ein Weg, wie er auch jetzt in der modernen Kleinsiedlung wieder begangen wird. Das Wesen dieses besonderen „Mietrechts" zeigt sich auch rein äußerlich in der Tatsache, daß zwecks Überlassung einer Wohnung an ein Genossenschaftsmitglied kein Mietvertrag, sondern ein Nutzungsvertrag geschlossen wird. Die Eigenart dieses Nutzungsverhältnisses ist auch von der Rechtslehre anerkannt, und zwar insofern, als die Gesetzgebung die Nichtanwendung der Wohnungszwangswirtschaftsgesetze auf die Wohnungen der gemeinnützigen Baugenossenschaften vorschrieb.[102]) Besonders dieses Argument unterscheidet die Baugenossenschaften von den Siedlungsträgern anderer Art und gibt ihnen den Vorzug vor den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf gesellschaftlicher Grundlage. Mit dieser Umwandlung des bisherigen Mietrechts in ein Heimrecht, der Verwirklichung eines Teils des sozialen Mietrechts, ist für die Wohnungsinhaber der Schutz vor willkürlichen Mietsteigerungen und Kündigungen verbunden, soweit diese ihren Pflichten gegenüber der Genossenschaft nachkommen. Durch die Gem.VO (§ 7) ist ihnen auch ein angemessener Preis für die Wohnungsnutzung garantiert.

Es ist klar, daß sich der nationalsozialistische Staat bei der Erfüllung seines großen Siedlungsprogramms in erster Linie der Einrichtungen bedient, die nach ihrem Aufbau und ihrer Satzung die Voraussetzung für eine Durchführung desselben im Sinne der Gemeinschaft bieten. Gerade wenn der Staat mit finanziellen Mitteln den Wohnungsbau unterstützt, ist es seine Pflicht, diese Hilfe nur solchen Trägern des Wohnungsbaus angedeihen zu lassen, welche die Gewähr dafür bieten, daß sie die so schwer beschaffbaren Mittel einwandfrei verwenden und ihren Zweck voll erfüllen lassen.[103]) Das Siedlungswerk ist nicht von Einzelpersonen oder einer Organisa-

[101]) Siehe Werner Meier, Zielbewußte gemeinnützige Wohnungspolitik. In „Zeitschrift für Wohnungswesen", 1936, S. 65.

[102]) Georg Jahn, a. a. O. S. 182.

[103]) Vgl. Staatssekretär Dauser, München: Die Baugenossenschaftsbewegung vom Standpunkt der Staatsgewalt aus. In „Zeitschrift für Wohnungswesen" 1936, S. 23

tion zu erstellen, sondern es erfordert die Zusammenarbeit aller hierzu fähigen Kräfte, es muß Gemeinschaftsarbeit geleistet werden. „In keiner Organisation ist wohl der Gedanke der Arbeitsgemeinschaft, der Selbstverantwortung und der Selbsthilfe sowie der Selbstverwaltung schon seit altersher so verankert wie in der Baugenossenschaftsbewegung. Deshalb muß auch der genossenschaftliche Gedanke eine ausschlaggebende Rolle bei der Durchführung des kommenden Siedlungswerks spielen.[104])" Wenn auch der Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen am Gesamtwohnungsbau in Deutschland bisher im Durchschnitt der Jahre 1932 bis 1935 etwa 20% betrug und der der Baugenossenschaften noch weniger, so ist doch zu bedenken, wie sehr die Wohnungsnot in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten vergrößert und heute ins Unvorstellbare gestiegen wäre, wenn die von den Baugenossenschaften erstellten $^1/_2$ Million Wohnungen fehlen würden, und damit noch rund die fünffache Zahl Menschen ohne ausreichende Wohngelegenheit wäre. Wenn man ferner bedenkt, welche verheerenden Folgen unmögliche Wohnverhältnisse auf die soziale Struktur eines Volkes, auf seine Moral, Gesundheit und die Gefahr der Proletarisierung zur Folge haben, so ist die Leistung der Baugenossenschaften nicht hoch genug zu bewerten und ihr Einsatz allein vom politischen Standpunkt auch weiterhin zu vertreten.

Was uns weiter am Wesen der Genossenschaften anspricht, ist der Umstand, daß wir es hier nicht mit einer Kapitalgesellschaft mit den ihr typischen und vielfach bekämpften Erscheinungsformen zu tun haben, obwohl die Voraussetzungen dazu durch die Kapitalbeteiligungen der Genossen und durch die genossenschaftlichen Organe ohne weiteres gegeben sind. Durch die Art der Abstimmung in der Mitgliederversammlung — nach Köpfen und nicht nach Kapitalanteilen — und wegen der Tatsache, daß das einzelne Mitglied mit seiner Einlage nicht ein möglichst rentables Anlageobjekt sucht, sondern sich damit zu einem Wohnheim verhelfen will, fehlt jedes Moment, das irgendwie mit kapitalistischen Beweggründen in Zusammenhang gebracht werden könnte. Zweck der baugenossenschaftlichen Betätigung ist daher auch nicht die Erzielung eines möglichst hohen Gewinns — womit ja dem Einzelnen letzten Endes nur wenig gedient wäre — alleiniger Zweck ist vielmehr die Deckung des Wohnbedarfs für die Mitglieder zu den bestmöglichen Bedingungen. Damit trifft auch auf die Baugenossenschaften das Wort des Führers zu, das er der Deutschen Reichsbahn widmete, und welches die Anerkennung für deren soziale, nur das Allgemeinwohl fördernde Leistungen bedeutet:

[104]) Ludowici, Rede auf dem deutschen Bauvereinstag 1936 in Duisburg. In „Zeitschrift für Wohnungswesen", 1936, S. 240.

„Es ist das Einzigartige dieses Unternehmens, daß an der Spitze nicht die Frage des Gewinns steht, sondern die Befriedigung eines öffentlichen Bedürfnisses."[105])

Die besondere Eignung der Baugenossenschaften als Träger des Arbeiterwohnstättenbaus ergibt sich weiter daraus, daß dieser nur schwer der freien Erwerbswirtschaft, ebenso wenig aber in vollem Umfange öffentlichen Stellen überlassen werden darf. Beide können nur in besonders gelagerten Fällen die Bauherrschaft ausüben. Wir haben oben bereits festgestellt, daß private Träger in der Regel nur mit einem Teil der üblichen Trägeraufgaben betraut werden. Dies hat mit seinen Grund in dem hohen wirtschaftlichen Risiko, dem private Bauherren bei Übernahme der vollen Trägerschaft ausgesetzt sind; andererseits ist aber die Verantwortung gegenüber dem Siedlungswerk eine so große, daß man diese lieber einem gemeinnützig denkenden und damit staatlich anerkannten Träger überläßt, als einem mehr oder weniger nur sich selbst verantwortlich fühlenden privaten Unternehmen. Das wirtschaftliche Risiko ist bei der Errichtung einer Siedlung oder eines Wohnblocks für eine Baugenossenschaft deshalb geringer, weil diese nur solche Leute als Mieter oder Siedler ansetzt, die sie seit Jahren bereits als zuverlässig kennen gelernt hat. Diese sind durch die Schule genossenschaftlicher Selbsterziehung gegangen und fühlen sich als Glied ihrer Gemeinschaft dieser auch nach Erhalt einer Wohnung weiterhin verpflichtet. So kommt es, daß die Risiken, die entstehen können durch verspätet oder gar nicht eingehende Mietzahlungen, durch mangelnde Wohnungspflege, durch plötzliche Kündigung usw. hier auf ein Mindestmaß herabgedrückt werden. Der Bau von Kleinwohnungen durch private Träger ist schon deshalb nur schwer durchzuführen, da diese wegen der vorgeschriebenen Miete nicht auf die übliche Verzinsung ihres investierten Kapitals kommen und somit kein besonderes Interesse an der Übernahme der Siedlungsträgerschaft haben können. Diese Gründe, die gegen die privaten Träger sprechen, treffen zum Teil auch für die öffentlich-rechtlichen Organe zu. Vor allem ist es das Risiko, das gescheut wird; dazu kommt, daß ein bürokratisch organisierter Apparat sich nicht mit der erforderlichen Wendigkeit wirtschaftlichen Aufgaben erfolgreich widmen kann, wie dies die Baugenossenschaften auf ihrem Spezialgebiet mit ihrer jahrzehntelangen Erfahrung ohne weiteres zu tun in der Lage sind. Die öffentlich-rechtlichen Träger — hier ist vornehmlich an die Gemeinden zu denken — sind schließlich nur durch den Zwang der Umstände auf dieses Aufgabengebiet gestoßen worden. Die Wohnungsnot nach dem Krieg und der Einsatz öffentlicher

[105]) Adolf Hitler, auf der Jahrhundertfeier der deutschen Eisenbahn in Nürnberg am 8. 12. 1935 (Völkischer Beobachter vom 9. 12. 1935).

Mittel ließen die Ausübung der Bauherrschaft als notwendig erscheinen, vor allem dann, wenn andere geeignete Träger (gemeinnützige Wohnungsunternehmen) fehlten. Wie bereits oben dargelegt, sind den Gemeinden wichtige Funktionen bei der Durchführung des Siedlungswerks übertragen, nämlich die Übernahme der unmittelbaren Trägerschaft, die sich in deren fest umrissenen Maßnahmen zu betätigen hat; die Bauherrschaft dagegen muß von den Baugenossenschaften ausgeübt werden. Diese haben hier jahrzehntelange Erfahrung und damit ihr eigentliches Betätigungsfeld; sie geben auf Grund ihres genossenschaftlichen Arbeitens die Gewähr für die ordnungsmäßige Durchführung und die erforderliche Selbstverantwortung.

Ohne die Mitwirkung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wäre der Wohnungsbau mit staatlicher Hilfe überhaupt nicht durchführbar. Denn so brauchte der Staat beim Einsatz seiner finanziellen Mittel keinen eigenen Behördenapparat aufzustellen. Er konnte sich der vorhandenen gemeinnützigen Träger bedienen und diesen die Verteilung und den Einsatz der öffentlichen Mittel überlassen. Das gleiche gilt für die Durchführung des nationalsozialistischen Siedlungswerks, wobei Partei und Staat einen Großteil der zu erledigenden Arbeiten nicht selbst zu übernehmen brauchen; auf diese Weise wird ein erheblicher Teil der zur Verfügung stehenden Mittel nicht durch Verwaltungskosten und ähnliches aufgesaugt, sondern kann seinem eigentlichen Zweck, dem Wohnstättenbau, zugeführt werden.

Die Eignung der Baugenossenschaften für ihren Einsatz im Siedlungswerk ist staatlicherseits außer in dem erwähnten Erlaß vom 21. 4. 1936 (siehe oben S. 24 ff.) nochmals in einem Erlaß des RAM vom 2. 3. 1937[106]) betont und damit ihre Verwendung als Siedlungsträger besonders propagiert worden.

Wie aus der obigen Tabelle (siehe S. 76/77) zu entnehmen ist, belief sich das Eigenkapital der 1935 bestehenden Baugenossenschaften auf über 300 Millionen Reichsmark. Dieser Betrag ist im Vergleich zu dem Eigenkapital anderer wirtschaftlicher Einrichtungen oder Unternehmen sehr gering. Wenn man jedoch in Erwägung zieht, daß dieses Kapital zusammengetragen ist aus Millionen von Spargroschen von Arbeitern und Angehörigen des kleinen Mittelstandes, findet seine Höhe erst die richtige Beurteilung. Hier handelt es sich um eine rein

[106]) Siehe Erlaß des Reichs- und Preußischen Arbeitsministers betr. Gemeinnütziges Wohnungswesen. Hier: Kleinsiedlung, mittelbare Trägerschaft von Genossenschaften. In diesem Erlaß heißt es u. a.: „Die Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 21. 4. 1936 — namentlich Nr. 39 — über die Träger des Siedlungsverfahrens enthalten keinerlei Einschränkung hinsichtlich der Zulassung von solchen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, die die Rechtsform der Genossenschaft haben." (Aus „Zeitschrift für Wohnungswesen" Heft 8 vom 25. 4. 1937.)

zusätzlich gebildete Summe, die nicht existieren würde, wenn es keine Baugenossenschaften gäbe. Die volkswirtschaftliche Bedeutung dieses Eigenkapitals wird offensichtlich, wenn man bedenkt, welche Schwierigkeiten heute die Frage der Spitzenfinanzierung, d. h. die Beschaffung des erforderlichen Eigenkapitals, bereitet. Dieses Problem kann bei dem baugenossenschaftlichen Wohnungsschaffen zu einem guten Teil als gelöst gelten. Das Anschwellen des Eigenkapitals auf die genannte Höhe ist auch nicht zufällig erklärbar; es findet seine Begründung in dem Spartrieb und dem Willen zum Besitz.

Neben diesem Eigenkapital verfügen die deutschen Baugenossenschaften über fremdes Kapital in Höhe von $2\,^3/_4$ Milliarden RM, das in Form von Hypotheken, Spareinlagen und anderen langfristigen Krediten gegeben wurde. Dieser Betrag findet seine Begründung in der Kreditwürdigkeit und dem Vertrauen, das die Baugenossenschaften bei Kapitalgebern öffentlicher und privater Art genießen. Es ist daher abwegig, das genossenschaftliche Selbsthilfemoment nur dann als gegeben zu betrachten, wenn alle zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Eigenkapital der Genossenschaft aufgebracht werden können. „Das Selbsthilfemoment ist dann gegeben, wenn die Genossen nach ihren wirtschaftlichen Kräften durch Geschäftsguthaben, Spareinlagen und evtl. andere Einlagen unmittelbar und durch Übernahme der satzungsmäßig bestimmten Haftsumme mittelbar zur Finanzierung der Genossenschaft beitragen".[107]) So sind die Voraussetzungen für das Anlegen fremder Mittel bei einer Baugenossenschaft die eigenen Mittel und weiterhin Solidarhaftung, die jeder Genosse übernimmt. Damit ist also die Bereitstellung fremder Mittel begründet in dem Vorhandensein und dem Wirken einer genossenschaftlichen Gemeinschaft.

Wenn man die Entwicklung der Baugenossenschaften im Laufe der Jahre betrachtet und dabei ihren Finanzstatus im Hinblick auf die verschiedenen wirtschaftlichen Krisenperioden untersucht, so ist festzustellen, daß sich die gemeinnützigen Baugenossenschaften als überaus krisenfest erwiesen haben. Dies war vor allem immer da der Fall, wo neben Neubesitz an Wohnungen ein genügend großer Bestand an Altwohnungen vorhanden war.[108]) Wohnungen, die zur Zeit eines hohen Baukostenindex und bei beträchtlichen Hypothekenzinssätzen errichtet waren, machten für ihre Bauherren einen wirtschaftlichen Rückschlag unvermeidlich. Bei der vom Reich für die Baugenossenschaften eingeleiteten Stützungsaktion ist jedoch zu beachten, daß es sich bei diesen Zuschüssen nicht um soge-

[107]) Henzler, Genossenschaftlicher Wohnungsbau, 12 Briefe, S. 26.

[108]) Wessolek, Der gemeinnützige Wohnungsbau. In „Zeitschrift für Wohnungswesen", 1936, S. 163.

nannte verlorene gehandelt hat, sondern durch Gewährung von rückzahlbaren, verzinslichen Überbrückungskrediten die Baugenossenschaften lebensfähig gehalten wurden. Schwierig wurde jedoch im allgemeinen die Lage solcher Genossenschaften, die unter marxistischem Einfluß die gerade Linie der organisierten Selbsthilfe verließen und an deren Stelle das Streben nach Gewinn setzten. Das gleiche traf bei denjenigen Bauvereinen zu, die in ihrer Führung die notwendige Straffheit und eine klare einheitliche Zielsetzung vermissen ließen.[109]) Mit der Neuorganisierung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nach 1933 wurde dieser Mangel durch Einführung der gesetzlichen Prüfungspflicht behoben. Die Prüfungsrichtlinien und die sonstigen Anweisungen lassen die Überzeugung gewinnen, „in den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einen in sich gleichgerichteten, straff geleiteten und sorgfältig überwachten Trägerapparat für den Bau gesunder und solider Wohnungen vor sich zu haben, der nach jeder Richtung hin in der Lage ist, die großen Aufgaben zu meistern, die ihm im Wohnungs- und Kleinsiedlungsbau zukommen."[109])

Von den Maßnahmen der nationalsozialistischen Wirtschaftspolitik wirkte sich besonders die Zinskonversion vom März 1935 günstig auf die finanzielle Lage der Baugenossenschaften aus. Das besondere Gefahrenmoment für die Baugenossenschaften — Abfluß der Mitglieder, Zurückziehung der Sparguthaben wegen Einstellung der Bautätigkeit — kann in dem Augenblicke als beseitigt gelten, wenn Wohnungsbauprogramme, wie sie durch das deutsche Siedlungswerk gestellt werden, den Baugenossenschaften neue Betätigungsmöglichkeiten eröffnen.

Ein weiteres Merkmal genossenschaftlichen Bauens ist die niedrige Kostengestaltung, die ihnen vor allen anderen Siedlungsträgern, auch den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform, einen Vorzug gibt. Und zwar bezieht sich diese günstige Kostenrechnung sowohl auf die Kalkulation der Baukosten als auch auf die der Mieten. Dieser Vorteil erklärt sich zunächst einmal in der weitgehenden Befreiung von Reichssteuern und Gemeindesteuern und sonstigen Abgaben, Stempelgebühren usw., die in der Gem.VO niedergelegt ist und sich nur auf gemeinnützige Wohnungsunternehmen erstreckt. So fallen diese Kosten, die bei privaten Bauherren als Besitzsteuern, Gerichtskosten, Auflassungsgebühren usw. zu einer erheblichen Summe anfallen können, weg. Der gleiche Unterschied gegenüber privaten Trägern zeigt sich bei der Gewinnkalkulation. Den Wohnungsunternehmen ist auf Grund der Gem.VO ausschüttbarer Gewinn nur bis zu einer bestimm-

[109]) Vgl. Wessolek, a. a. O.

ten Höhe gestattet, womit dem Gewinnstreben eine natürliche Grenze gesetzt ist; diese Tatsache trifft jedoch nicht auf die Bauunternehmer zu, die naturgemäß auf eine möglichst hohe Verzinsung ihres Kapitals bedacht sein müssen. Die Baugenossenschaften haben ferner im Gegensatz zur Bauindustrie aber auch zu den gemeinnützigen Baugesellschaften nur niedrige Ausgaben für ihren Verwaltungsapparat, da die Arbeit des Vorstandes und Aufsichtsrats in den überwiegenden Fällen ehrenamtlich und ohne Entgelt erfolgt. Weiter ist in diesem Zusammenhang anzuführen, daß die Baugenossenschaften als bekannte, erfahrene und solide Unternehmen Fremdgelder in der Regel leichter und billiger erhalten, als dies andern Trägern möglich ist. Aus dem gleichen Grund wird den Baugenossenschaften bei notwendiger Aufschließung des Baugeländes und der Anlage von Zuwachsstraßen von den Gemeinden Entgegenkommen gezeigt, was sich auch auf die Kostengestaltung günstig auswirkt. Schließlich ist für leerstehende Wohnungen oder ausfallende Zahlungen ein geringeres Risiko einzusetzen, wie schon oben dargelegt wurde. So sind die Baugenossenschaften in der Lage, auf Grund ihrer niedrigen Aufwandsrechnung ihre Wohnungen zu billigen Mieten bzw. Nutzungsgebühren abzugeben, bei deren Anwendung Wohnungsbauträger jeder anderen Art nicht mehr lebensfähig sein könnten. Zu alledem kommt hinzu, daß die Baugenossenschaften trotz niedriger Einnahmen im Vergleich zu denen ihrer Partner vollkommen rentabel arbeiten und in ihrer Geschichte die Notwendigkeit von Sanierungen nur auf außergewöhnliche Ereignisse oder eine falsche Leitung zurückzuführen ist.

Nach § 7 der Gem.VO dürfen Wohnungen nur zu angemessenen Preisen abgegeben werden. Dies bedeutet, daß zur Festsetzung des Mietpreises eine genaue Kalkulation erforderlich ist, auf Grund deren eine Vermietung der Wohnungen zu niedrigsten Sätzen andererseits aber auch ein gesunder Finanzstatus der Genossenschaft möglich ist. Beides wirkt sich aus zum Vorteil des Genossenschaftsmitgliedes. Einmal wird es durch Ausgaben für die Wohnung nur wenig belastet, zum anderen bleibt ihm seine Wohnung oder ein Anrecht darauf erhalten, und es braucht weiterhin um den Verlust seiner Einlage nicht in Sorge zu sein.

Mit Hilfe von Vordrucken, Kalkulationsschemen usw. werden die Baugenossenschaften zur zweckmäßigsten Rechnungsführung veranlaßt, und auch durch die vorgeschriebene Anwendung bestimmter Richtsätze für Betriebskosten, Abschreibung, Reparaturen und Verwaltungsgebühren, deren Höhe auf Grund langjähriger Erfahrungen festgelegt ist und laufend ergänzt wird, werden die Grundlagen für eine solide Geschäftsführung gegeben.

C. Möglichkeiten und Grenzen ihres Einsatzes.

Die obigen Ausführungen lassen erkennen, daß für die Baugenossenschaften im Rahmen des Siedlungswerks ausschließlich die Übernahme der mittelbaren Trägerschaft in Frage kommt. Dies bedeutet, daß diese sich von allen Funktionen, die den unmittelbaren Trägern zukommen, zu enthalten haben. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und damit die Baugenossenschaften auch nicht als solche zugelassen. Dies ist, wie schon erwähnt, ausschließlich den Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden vorbehalten, und auf Antrag kann der RAM zu dieser Aufgabe auch die Organe der staatlichen Wohnungspolitik und in Ausnahmefällen gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen zulassen. Diese Maßnahme ist nur zu begrüßen, denn für die Übernahme der unmittelbaren Trägerschaft mit den dazu gehörigen Arbeiten, wie Planung, Aufschließung usw. kommen als geeignete Organe öffentliche Stellen in Frage, da hierbei vornehmlich allgemeinpolitische Gesichtspunkte jeder Art zu beachten sind, für deren Erfüllung den Baugenossenschaften der notwendige Weitblick und auch das genaue Kennen der wichtigen staatlichen Belange fehlen muß. Diese Aufgabe ist Stellen zu übertragen, die ihrem Wesen nach enger mit der Staatsführung verwachsen sind. Dagegen ist den Baugenossenschaften eine weitgehende Einsatzmöglichkeit für die Aufgabengebiete der mittelbaren Trägerschaft oder Gruppenbauherrschaft zu schaffen, und nur in Fällen, bei denen es an solchen Trägern fehlt, ist diese Funktion von öffentlichen Organen oder Privatunternehmern wahrzunehmen. Dagegen ist von den Baugenossenschaften die Tätigkeit eines Gruppenbauherrn, die im nächsten Abschnitt noch im einzelnen geschildert wird, in vollem Umfange auszufüllen. Dies ist ihr ureigenes Betätigungsfeld, bei dem sie auf eine fast 70jährige Erfahrung zurückblicken können. Nach der Gem.VO (Art. 6, 1a) ist den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch gleichzeitig die technische Durchführung des Wohnungsbaus gestattet. Solche Baugenossenschaften, die aber den Bau von Wohnungen in eigener Regie durchführen, sind bisher äußerst selten aufgetreten, oder die Bautätigkeit hat sich nur auf Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten beschränkt.[110]) Die gleichzeitige Übernahme der Funktion eines Bauunternehmers oder Handwerkers würde für die Baugenossenschaften eine zu große Belastung bedeuten und den Verwaltungsapparat, der sich ja fast ausschließlich aus ehrenamtlich tätigen Personen zusammensetzt, über das notwendige Maß hinaus vergrößern; auf diese

[110]) Dötsch, Wesen und Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. S. 16.

Weise könnte die angestrebte Rentabilität ernstlich aufs Spiel gesetzt werden. So ist der Tätigkeitsbereich der Baugenossenschaften genau begrenzt auf der einen Seite durch das Arbeitsgebiet des unmittelbaren Trägers, der im Einklang mit den Zielen des Siedlungswerks und nach Erledigung der planenden Arbeiten den Baugenossenschaften den Auftrag zur Errichtung einer Wohnstättensiedlung gibt, und auf der anderen Seite ist die Grenze gezogen durch das Bauunternehmertum, das von den Baugenossenschaften den Bauauftrag erhält.

Der Einsatz der Baugenossenschaften hat weiter nur bei der Errichtung von Arbeiterwohnstätten zu erfolgen. Einmal ist dies durch die Gem.VO vorgeschrieben, die die Bezeichnung „gemeinnützig" nur zuerkennt, wenn das betreffende Wohnungsunternehmen sich lediglich mit dem Bau von Kleinwohnungen befaßt. Außerdem wird dies verständlich, wenn man bedenkt, daß die Mitglieder der Baugenossenschaften zum überwiegenden Teil Angehörige des Arbeiter- und Kleinmittelstandes und damit Empfänger niederer Einkommen sind, für die schon der Erwerb einer gesunden Kleinwohnung, eines Kleineigenheims oder einer Siedlungsstelle ein großes materielles Opfer bedeutet und für die die finanzielle Belastung einer größeren Wohnung eine unerschwingliche Ausgabe wäre.

Was die Art der Wohnstätten betrifft, ist zu sagen, daß für die Baugenossenschaften der Bau jeder der drei Kleinwohnungstypen in Betracht kommt, die Mietwohnung (nach den Richtlinien des Hauptverbandes deutscher Wohnungsunternehmen: die Kleinwohnung im Stockwerksbau oder Volkswohnung), das Kleineigenheim und die Kleinsiedlung. Im Mietwohnungs- und Eigenheimbau haben die Genossenschaften bereits ihre Eignung in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten voll und ganz bewiesen. Die Verkündung des Siedlungswerks mit dem Ziel der Erstellung von 1 Million Kleinsiedlerstellen eröffnet ihnen ein neues, riesiges Betätigungsfeld, für das sie als geeignetste Träger in Frage kommen. Die Erfüllung dieses Programms, wie überhaupt die Inangriffnahme des gesamten Wohnungsbaus in seinem weitesten Sinne ist heute noch gehemmt durch die vorherige Lösung noch dringlicherer Aufgaben, wie sie die deutsche Nachrüstung und der Aufbau einer nationalen Rohstoffwirtschaft erfordern. Doch ist zu erwarten, daß in kurzer Zeit die diesbezüglich getroffenen Sperren fallen. Dann muß das deutsche Baugenossenschaftswesen für die Zwecke des Siedlungswerks gerüstet dastehen, die seine gesamte Kraft in Anspruch nehmen werden.

Die Einstellung des gemeinnützigen Wohnungswesens auf den Bau von Siedlungen ist vielfach nicht leicht, zumal dann, wenn es sich um kleinere Baugenossenschaften handelt. So fehlte ihnen einmal auf diesem neuen Betätigungsfeld die

Erfahrung und auch verwaltungsmäßig die Voraussetzungen, um die schwierigen Formalitäten immer glücklich durchzuführen. Durch die in den Mietwohnungen der Baugenossenschaften gepflegte Wohnkultur und ebenso durch die Einführung des Dauernutzungsvertrages erscheint dem Baugenossenschaftler das Wohnen in einer Kleinsiedlung nicht in dem günstigen Licht wie beispielsweise dem Bewohner einer Mietskaserne. Dies mag ein Grund dafür sein, daß der Drang zum Kleinsiedlungsbau, abgesehen von den technischen Schwierigkeiten, die bei der Umstellung auftreten können, nicht immer überragend groß ist.[111])

Da die Baugenossenschaften ausschließlich Wohnraum für die minderbemittelte Bevölkerung zu beschaffen haben, ist es notwendig, das neben der Größe auch der Einrichtung Grenzen gesetzt sind. Dies ist geschehen einmal durch das Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 14. 7. 1933, nach dem die Größe einer Kleinwohnung auf 75 qm festgelegt ist; ebenso sind der inneren Einrichtung Grenzen gezogen durch Art. 7 der Gem. VO, der besagt, daß das Wohnungsunternehmen Wohnungen nur zu angemessenem Preise überlassen darf. Da in der gleichen Verordnung Vorschriften über eine strenge Durchführung der Kalkulation und Gewinnbeschränkungen enthalten sind, ist der Gefahr einer übertriebenen und kostspieligen Ausgestaltung der Wohnhäuser ein Riegel vorgeschoben. Diese Gewähr für Bausolidität wird weiter verstärkt bei der Errichtung von Kleinsiedlungen, deren Baukosten nach den gesetzlichen Vorschriften den Betrag von 4000 RM, in besonderen Ausnahmefällen 5000 RM, nicht übersteigen dürfen.

Die wichtigste Erscheinung jedoch, die die Leistungsmöglichkeit der Baugenossenschaften, aber auch ihre Grenzen bestimmt, ist das finanzielle Problem, die Frage der Kapitalbeschaffung. Die Finanzierung erfolgt mit Hilfe von Eigen- und Fremdkapital. Der Regelfall ist der, daß bis zu 50% der Bausumme durch eine erststellige Hypothek verhältnismäßig leicht aufgebracht werden, 10 % durch das Eigenkapital der Baugenossenschaften und der Rest von rund 40 % durch Darlehen des Staates, durch Reichsbürgschaften, durch Darlehen der Industrie oder von privater Seite. Die Grenzen der Leistungsfähigkeit für die Baugenossenschaften liegen hier in der Höhe des Eigenkapitals und außerdem in der Möglichkeit, die Mittel für die Spitze zwischen erster Hypothek und Eigenkapital von öffentlichen oder privaten Geldgebern zu erhalten. Die Summe für die erste Hypothek ist wie erwähnt ohne besondere Schwierigkeiten vom Kapitalmarkt zu beschaffen; hierfür kom-

[111]) Vgl. Wallner, München, Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Träger des Arbeiterwohnstättenbaus. In Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 1937, Nr. 4/5, S. 70.

men in erster Linie in Frage die Pfandbriefinstitute, Sparkassen und Versicherungsanstalten. Das Eigenkapital der Baugenossenschaften fließt aus den Einzahlungen der Genossen auf die von ihnen übernommenen Geschäftsanteile. Nach der Gem.VO soll der Geschäftsanteil 300 RM betragen und mindestens in drei Jahren eingezahlt sein. Je nach der Zahl der Mitglieder einer Genossenschaft und der Höhe ihrer Geschäftsanteile richtet sich die zur Investierung verfügbare Summe des Eigenkapitals. Ist ein größeres Bauvorhaben getätigt oder scheiden Genossen aus, so ist ein bestimmter Zeitraum erforderlich, um die Mittel anzusammeln, die die Durchführung eines neuen Bauprogramms ermöglichen. Das genossenschaftliche Eigenkapital kann erhöht werden durch sparsame Bewirtschaftung des vorhandenen Hausbesitzes, ferner durch einen billigen Verwaltungsapparat, der bei der ehrenamtlichen Geschäftsführung der Genossenschaften durchaus gegeben ist. Durch beide Vorgänge sind Einsparungen möglich, die als kostenvermindernd das Baukapital schneller steigen lassen. Jedoch ist der Bildung baugenossenschaftlicher Eigenkapitalien nach oben immer eine Grenze gezogen. Dies ist begründet in der Tatsache, daß minderbemittelte Volkskreise das Hauptkontingent der Mitgliederzahl stellen. Damit ist naturnotwendig auch die Leistung und die Einsatzmöglichkeit verknüpft.

Die Aufbringung der Restbausumme ist bisher auf verschiedene Weise gelöst worden. Im Anfang der staatlichen Wohnungspolitik waren es öffentliche Mittel, die in der Form von Darlehen hingegeben wurden. Nachdem die Gelder hierfür, die aus den Erträgen der Hauszinssteuer flossen, verbraucht waren, übernahm das Reich die Bürgschaft für darlehnsweise investierte Kapitalien (sogen. Reichsbürgschaften für 1b-Darlehen); damit waren unter Einbeziehung der dinglich gesicherten 40—50% im Durchschnitt Kapitalien bis zu 75% der Gestehungskosten aufgebracht. Für die restliche Spitze zwischen 75 und 90% sind die verschiedensten Wege beschritten worden. Zur Abdeckung dieses Restbetrages kommen in Frage Darlehen von Gemeinden, der Industrie, der öffentlichen Körperschaften und aller solcher Einrichtungen, die an dem Wohnstättenbau in einer bestimmten Landschaft ein eigenes Interesse haben. Beim Bau von Kleineigenheimen und von Siedlerstellen ist diese sogen. Spitzenfinanzierung möglich durch Darlehen des Betriebes oder aus dem Verwandten- und Bekanntenkreise des Siedlungsanwärters. Schließlich kann dieser auch im Wege der Selbsthilfe seine eigene finanzielle Leistung erhöhen.

Der ganze Fragenkomplex, betreffend Aufbringung der außer erster Hypothek und Eigenkapital benötigten Mittel, das sogen. Problem der zweiten Hypothek, bedarf dringend einer allgemeinen, grundlegenden Lösung. Denn mit diesem Problem

ist die gemeinnützige Baubetätigung aufs engste verknüpft. Die hier aufgezeigten Schwierigkeiten sind mit eine der Hauptursachen dafür, daß wir in Deutschland noch nicht über einen ausreichenden Bestand an Arbeiterwohnstätten verfügen. Durch die jeweilige Lage auf dem Kapitalmarkt, insbesondere die Möglichkeit, Mittel als zweite Hypotheken oder langfristige Darlehen für Zwecke des Kleinwohnungsbaus bereitzustellen, sind den Baugenossenschaften die Grenzen für ihr Wirken in finanzieller Hinsicht gezogen.[112])

D. Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens.[113])

Den klarsten Beweis für die Bedeutung der Baugenossenschaften und die Notwendigkeit ihres Bestehens bringt eine Darstellung ihrer Tätigkeit bei der Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens, da aus einer solchen Aufzeichnung der gesamte Aufgabenbereich und die Wichtigkeit seiner Durchführung hervorgeht. Hierbei ist zu beachten, daß infolge des Umfangs und der Dringlichkeit des Arbeiterwohnstättenbaus sowie durch den Einfluß des Staates, den dieser auf die Gestaltung und Ausführung des Wohnungsbaus wirksam werden läßt, zahlreiche Vorschriften bestehen und Genehmigungen von Behörden einzuholen sind, ehe ein Heim fertiggestellt und seinem neuen Besitzer übergeben werden kann. Daher setzt der Wohn- und Siedlungsbau für den Träger eine umfangreiche Kenntnis der einschlägigen Bestimmungen voraus, die dem einfachen Mann ein Bauen in eigener Bauherrschaft allein aus diesem Grund unmöglich erscheinen lassen. Aus dieser Tatsache ergibt sich erneut der Vorzug genossenschaftlichen Bauens, da die Baugenossenschaften mit ihrer Erfahrung und ihrem eingeübten Apparat die in Frage kommenden Arbeiten gleich für eine größere Anzahl Baulustiger in die Hand nehmen und erledigen und mit dieser Zusammenfassung auch den

[112]) Zu der Frage der zweiten Hypothek sind bereits Vorschläge verschiedenster Art gemacht, deren Realisierung aber wegen der Schwierigkeiten der Materie noch nicht gelungen ist. So tritt Wallner (Verbandsführer des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen) für die Bildung eines Instituts für 2 Hypotheken ein. Diesem Institut müßten alle bisher zersplittert wirkenden Hilfen der interessierten Kreise, also Darlehen der Industrie, der Länder, Gemeinden, Hilfsmaßnahmen des Reiches, der Reichsbahn und Reichspost zufließen, ebenso die genossenschaftlichen Spareinlagen, damit sie planmäßig von der Zentralstelle aus wiederum zum Einsatz gebracht werden können. Aus diesem Sammelbecken heraus sollen die Darlehen auf 2. Hypotheken gegeben werden können. (Siehe Wallner, a. a. O.)

[113]) Vgl. hierzu Regierungsbaumeister a. D. Feller, Halle: Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens. In „Deutscher Bauvereinskalender" 1937, S. 136 ff.

zuständigen öffentlichen Stellen eine Vereinfachung ihres Dienstbetriebes ermöglichen. Damit bildet diese verfahrenstechnische Seite neben der Finanzierung eine der wichtigsten Funktionen des mittelbaren Trägers, deren Übernahme durch die Genossenschaft ihre Notwendigkeit erneut hervorhebt.

Die Baugenossenschaft erhält die Anregung zum Bauen außer aus den eigenen Reihen, noch von der Gemeinde, die auf Grund ihres Bebauungsplans das Gelände nennt, auf dem Wohnungsblocks oder Siedlerstellen errichtet werden sollen. Dieses Gelände wird auf seine Eignung für den erforderlichen Zweck nach den verschiedensten Gesichtspunkten untersucht. Besonders zu beachten sind hierbei die Qualität des Baugrundes, die Möglichkeiten der Anlage von Verkehrslinien, weiter der Preis, zu dem die Gemeinde den Boden überlassen will, und die Gebühren für Aufschließungsarbeiten anderer Art (Kanalisation, Energieversorgung, Drainage, Straßenbau), wenn die Gemeinde dies nicht selbst erledigt. Vom Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft werden dann die Beschlüsse zum Kauf des Geländes gefaßt und der Kaufvertrag entworfen. Vor der Auflassung muß von der Grunderwerbsstelle eine Bescheinigung beigebracht werden, daß der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen (Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 8 der Durchführungsbestimmungen zum Grunderwerbssteuergesetz vom 22. 1. 1935). Ferner muß die Auflassung durch die zuständige Behörde (Gemeinde) nach § 4 des Gesetzes über Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten genehmigt sein.

Gleichzeitig sind die Befreiungen von der Grunderwerbs- und der Grundvermögenssteuer bei den betreffenden Steuerstellen zu beantragen. Umfaßt das Bauvorhaben mehr als 25 Siedlerstellen oder 50 Wohnungen, so ist dasselbe den obersten Landesbehörden oder den von ihnen bestimmten Stellen anzuzeigen (Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens). Danach sind die baupolizeilichen Genehmigungen einzuholen, für die die örtlichen Bauordnungen maßgebend sind. Wenn außerdem für das betreffende Gelände noch keine Fluchtlinie festgelegt ist, so ist noch die Ansiedlungsgenehmigung zu verschaffen. In dieser Zeit, die durch die Antragstellungen und das Warten auf die nötigen Bescheide ausgefüllt ist, müssen die Finanzierungsfragen endgültig geklärt werden. Neben der Sicherstellung der 1. Hypothek sind die Gelder für die Restbausumme zu beschaffen. Vor allem ist bei der Deutschen Bau- und Bodenbank A.-G., Berlin, der Antrag auf Gewährung der Reichsbürgschaft für das 1 b-Darlehn zu stellen. Ebenso müssen die Gelder für die Zwischenfinanzierung sichergestellt werden und die Verhandlungen mit den für diesen Kredit in Frage kommenden Stellen (vor allem Heimstätten) abgeschlossen werden. Ist der

Eingang aller Genehmigungen und Anträge zu erwarten, wird vom Vorstand und Aufsichtsrat der endgültige Beschluß über die Durchführung des Bauvorhabens gefaßt, anschließend werden die erforderlichen Anzeigen gemacht. Darauf ist das Arbeitsamt von dem Beschluß in Kenntnis zu setzen; ferner ist der Reichsanstalt für Arbeitslosenversicherung und Arbeitsvermittlung Mitteilung zu machen, sofern die Arbeitslöhne, die bei der Baudurchführung gezahlt werden, 25000 RM übersteigen.

Nach Erledigung dieser Vorarbeiten kann die eigentliche Durchführung des Bauvorhabens beginnen. Die Genossenschaft geht nunmehr an die Prüfung und Beurteilung der angeforderten Kostenanschläge. Sie überprüft vor allem, inwieweit diese kostenmäßig mit der angesetzten Kalkulation und deren Richtlinien übereinstimmen und eine für die Genossenschaft rentable Baudurchführung zulassen. Von den Angeboten wird das günstigste ausgewählt und der Auftrag an ein Bauunternehmen vergeben. In diesem Abschnitt beginnt die enge Zusammenarbeit mit dem gewählten Architekten. Unter seiner Aufsicht erfolgt die Absteckung des Baugrundes, die Festlegung der Planierungsarbeiten und Entwässerungsanlagen. Vor dem Baubeginn ist bei der Baupolizeibehörde der Antrag auf Abnahme des Baugrundes und der Baufluchtlinie zu stellen. Während des Baues erfolgt die laufende Überprüfung der fertiggestellten Arbeiten nach den Angaben der Baupläne und anderen getroffenen Abmachungen; vor allem ist die Einhaltung des Kalkulationsschemas zu kontrollieren, und alle preismäßigen Veränderungen, hervorgerufen durch Materialversteuerung oder erforderliche Mehrarbeiten, sind bei dem eigenen Kostenplan zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist die Fertigstellung der Energie- und Wasserversorgung in die Wege zu leiten und ferner die Anlage von Verkehrseinrichtungen (Wege und Verkehrsmittel) zu veranlassen. In dieser Zeit müssen auch die laufenden Baukosten abgedeckt werden; daher ist für die rechtzeitige Bereitstellung finanzieller Mittel aus Hypotheken oder aufgenommenen Zwischenkrediten Sorge zu tragen. Ebenso kann jetzt bereits eine Feuerversicherung abgeschlossen werden, deren erste Prämie zu zahlen ist.

Nach Fertigstellung des Rohbaues muß ein Antrag auf dessen Abnahme durch die Baupolizei gestellt werden. Während dieses Bauabschnitts kommt es für den Bauherrn darauf an, dafür zu sorgen, daß alle Arbeiten und Maßnahmen rechtzeitig erfolgen, daß kein Leerlauf eintritt, andererseits aber keine zeitlichen Überschneidungen auftreten. Bei dieser Aufgabe muß er sich nach Kräften des ausführenden Unternehmers und des Architekten bedienen. Mit zunehmender Fertigstellung des Baues ist die Mietkalkulation aufzustellen und die Auswahl der Mieter zu treffen. Bei Kleinsiedlungen wird die Siedler-

auswahl durch das Gauheimstättenamt der NSDAP vorgenommen, das den von ihm als Siedler bestimmten Familien ihre Stellen zuweist. Soweit es sich um Eigenheime oder Mietwohnungen handelt, ist nunmehr der Antrag auf Befreiung von der Grundsteuer zu stellen. Nach Beendigung aller Bau- und Handwerkerarbeiten erfolgt die Gebrauchsabnahme durch die Baupolizei, ferner die Schlußabnahmen der ausgeführten Arbeiten mit den Unternehmern, die Schlußbesichtigungen und Nachtaxen seitens der Taxatoren der Hypothekengläubiger und der Feuerversicherung. Damit wird der Bau zum Bezug freigegeben. Der Bauherr hat nunmehr die Zahlung der Hypotheken anzufordern, gleichzeitig ist von der Deutschen Bau- und Bodenbank die Bescheinigung für die Übernahme der Bürgschaft durch das Reich einzuholen und diese den Gläubigern der zweiten Hypothek zwecks Zahlung dieser Gelder zu überreichen.

Damit ist für den Träger seine Aufgabe bei der Durchführung des Baues beendet. Seine weitere Tätigkeit erstreckt sich nunmehr auf dessen Erhaltung und Nutznießung. Er hat auf den pünktlichen Eingang der Mieten bzw. Nutzungsgebühren zu wachen und die Verzinsung und Abdeckung der aufgenommenen Darlehen sowie die Tilgung der Hypotheken vorzunehmen. Weiterhin gilt seine Sorge der Instandhaltung des Wohnungsbestandes und seiner dauernden Nutzung durch geeignete Mieter.

Schluß

Nur wenn allgemeine, restlose Klarheit herrscht über die Aufgabe und den Sinn der im Siedlungsbereich tätigen Kräfte, ist das bisher vielfach beobachtete Nebeneinanderwirken der einzelnen Einrichtungen und Behörden zu vermeiden, dann ist es auch möglich, die Befugnisse dieser Stellen aufeinander abzustimmen, ihren Einsatz bei der Durchführung eines Siedlungsprogramms zweckmäßig zu regeln und den organischen Ablauf des Siedlungsgeschehens ohne gefährliche Überschneidungen und ohne Aufreißung von Lücken zu gewährleisten.

Dann ist weiter die Voraussetzung geschaffen, zu der Aufblähung des zur Zeit vorhandenen Verwaltungsapparates Stellung zu nehmen und die Existenzberechtigung der einen oder anderen Organisation oder Dienststelle kritisch zu überprüfen mit dem Ziel, eine Vereinfachung und einen klaren Überblick wieder herzustellen. Wenn auch im Hinblick auf die Größe und Dringlichkeit des Siedlungsprogramms jede hierzu bereite und fähige Kraft notwendig ist, so ist dabei zu bedenken, daß mit einem zweckmäßig aufgebauten Apparat, dessen zahlenmäßig möglichst niedrig gehaltene Abteilungen in organischem Zusammenhang zu einander stehen, den Erfordernissen des Siedlungswerks am besten gedient ist. Die Klärung der Trägerfrage, die Darstellung ihres Aufgabengebietes, ferner die Aufzählung der hierfür in Betracht kommenden Organisationen mag eine Anregung sein, alles das aus dem Trägerbegriff auszuschalten, was hier wesensmäßig nicht herein gehört, und zur Umstellung oder der Betrauung mit einem anderen bestimmten Aufgabengebiet Veranlassung zu geben. Diese Umgestaltuug kann aber nur Sache einer Stelle, nämlich des Gesetzgebers sein.

Der zweite Teil der Arbeit weist auf die Bedeutung der Baugenossenschaften im Rahmen des Siedlungswerks hin. Mit Recht wird immer wieder betont, daß das Siedlungswerk nicht ausschließlich eine Angelegenheit des Zements, des Stahls und der Bausteine sein darf, sondern daß es in erster Linie eine Sache des Menschen ist und von diesem seinen Ausgang nehmen soll. Die Baugenossenschaften sind keine der üblichen wirtschaftlichen Gesellschaftsformen, die erwerbswirtschaftlichen Zwecken dienen und demzufolge auch in ihrem Aufbau und ihrer inneren Organisation diese Zweckbestimmung wider-

spiegeln. Wir haben es hier vielmehr mit einem sozialwirtschaftlichen Verein zu tun, dessen Zweck der Mensch ist und dessen Handeln sich auch danach ausrichtet. So muß die Baugenossenschaft schon nach ihrem Wesen und ihrer Zusammensetzung besonders geeignet erscheinen, im Siedlungswerk eine gebührende Stellung einzunehmen.

In gleicher Weise wichtig ist noch ein weiterer Umstand. Die Schaffung einer Heimstätte setzt eine gewisse wirtschaftliche Kraft voraus, die bei fast allen hierfür bestimmten Volksgenossen nicht vorhanden ist. Diese kann aber ersetzt werden durch den wirtschaftlichen Zusammenschluß, wie er in den Baugenossenschaften vorhanden ist.

So wie die Baugenossenschaften in Zeiten wachsenden Wohnungselends für die Hebung der Wohnkultur eingetreten sind und Pioniere einer neuen Wohnungsreform waren, so muß es heute im Zeichen des Siedlungswerks ihr Ziel sein, den Siedlungsgedanken voranzutragen und sich zum ersten Träger der neuen Siedlungsgesinnung zu machen. Daß die Baugenossenschaften diese ihre neue Aufgabe erkannt haben und sie zu erfüllen bereit sind, zeigt ihr Einsatz und ihre Beteiligung auf dem Gebiet der Kleinsiedlung.

Noch sind die Auswirkungen des Siedlungsprogramms nicht in vollem Ausmaß spürbar, dringlichere Aufgaben der Allgemeinheit sind zunächst der Lösung entgegenzuführen. In dieser Zeit haben sich die Baugenossenschaften auf die große Aufgabe vorzubereiten, um dann materiell und innerlich bereit und gerüstet zu sein, wenn der Zeitpunkt für die endgültige, umfassende Ausführung des Deutschen Siedlungswerks gekommen ist.

Literaturverzeichnis

Bücher:

Baumgarten: Die Regelung des gemeinnützigen Wohnungswesens. Eberswalde-Berlin 1935.

Bellinger, H.: Die Neugestaltung der Kleinsiedlung. Berlin 1936.

Bülow, Fr.: Wörterbuch der Wirtschaft. Leipzig.

Dötsch-Wolf: Die Siedlung im nationalsozialistischen Städtebau. Berlin.

Dötsch-Wolf: Reform des Wohnungsbaus im Zeichen der Volksgemeinschaft. Berlin.

Dötsch: Wesen und Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Berlin.

Flügge, C.: Verzeichnis-Sammlung der bestehenden Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens im Reich und in den Ländern. Münster 1935.

Groll-Matzke: Verzeichnis-Sammlung der bestehenden Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens im Reich und in den Ländern. Münster 1933.

Henzler, R.: Genossenschaftlicher Wohnungsbau. Hannover.

Henzler, R.: Die genossenschaftliche Idee und die deutschen Baugenossenschaften. Dresden.

Jahn, G.: Das deutsche Genossenschaftswesen der Gegenwart. Leipzig 1937.

Köhler, B.: Wohnungsbau als wirtschaftspolitische Aufgabe. Hannover.

Lichtenberg, L.: Die neuere Entwicklung der Bauhütten und Baugenossenschaften. Diss Osnabrück 1934.

Ludowici: Das Deutsche Siedlungswerk. Heidelberg 1935.

Meier-Draeger: Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen. Berlin 1931.

Meyer, E. H.: Kurzkommentar zum Genossenschaftsgesetz. München-Berlin 1935.

Otto, W.: Die nebenberufliche Siedlung in Deutschland, ihre sozialpolitische Bedeutung und Problematik. Diss. Halle 1934.

Pfundtner-Neubert: Das neue deutsche Reichsrecht, Teil IV. Sozial- und Arbeitsrecht.

Ranke, K.: Siedlung und Genossenschaften. Diss. Berlin 1935.

Rode, G.: Der gemeinnützige Wohnungsbau in Deutschland. Diss. Barth in Pommern 1935.

Schmidt-Bellinger: Die Kleinsiedlung. Eberswalde 1936.

Schönfelder: Deutsche Reichsgesetze. München-Berlin 1935.

Storck, H.: Wohnungsbau und Siedlungsfinanzierung durch Gemeinden. Eberswalde 1936.

Wiedemann, W.: Industrielle Heimstättensiedlung. Berlin 1936.

Wygodzinski-Müller: Das Genossenschaftswesen in Deutschland. Leipzig-Berlin 1929.

Zeitungen und Zeitschriften:

Zeitschrift für Wohnungswesen.
Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern.
Sächsisches Wohnungsblatt.
Westfälisches Wohnungsblatt.
Siedlung und Wirtschaft.
Der deutsche Volkswirt.
Der deutsche Heimstättensiedler.
Der deutsche Baugenossenschaftler.
Bauen, Siedeln, Wohnen.
Reichsplanung.
Deutsche Hausbesitzerzeitung.
Die Heimstätte.
Deutsche Siedlung.
Blätter für Genossenschaftswesen.
Die Siedlung.
Wirtschaft und Statistik.
Deutscher Bauvereinskalender.
N. S.-Briefe, Schulungsblätter der NSDAP im Rhein-Main-Gebiet.
Völkischer Beobachter.
Frankfurter Zeitung.
Reichsgesetzblatt.
Reichsarbeitsblatt.

Lebenslauf

Ich, Joachim Schnell, wurde geboren am 20. Juli 1913 in Erfurt als Sohn des Kaufmanns Franz Schnell. Nach Absolvierung des Realgymnasiums zu Erfurt legte ich im Februar 1932 an dieser Anstalt die Reifeprüfung ab. Am 1. April desselben Jahres trat ich bei der Maschinenfabrik J. A. John A. G., Erfurt, als kaufmännischer Lehrling ein. Nach Beendigung der zweijährigen Lehrzeit schied ich dort aus, um an der Universität Frankfurt a. M. das Studium der Volks- und Betriebswirtschaft aufzunehmen. Während des Studiums, vornehmlich der Semesterferien, war ich ferner als Bankangestellter sowie in der Parteiverwaltung praktisch tätig.

Im Februar 1937 legte ich in Frankfurt a. M. die kaufmännische Diplomprüfung ab und widmete mich in den folgenden zwei Semestern der Anfertigung vorliegender Dissertation. Bei dieser Gelegenheit ist es mir ein aufrichtiges Bedürfnis, Herrn Professor Henzler für seine Beratung sowie für das freundliche Interesse zu danken, das er mir bei der Niederschrift der Arbeit entgegenbrachte.